

# **אמות השקעות בע"מ**

## **דו"ח תקופתי לשנת 2006**

### **תוכן העניינים**

#### **עמוד**

|     |                                       |
|-----|---------------------------------------|
| 1   | תיאור עסקי התאגיד                     |
| 63  | דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד |
| 84  | דוחו"ת כספיים ליום 31 בדצמבר 2006     |
| 151 | פרטים נוספים על התאגיד                |

## החברה, פעילותה ונכסיה

לפי סעיף 32 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, אמדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

### 1. פרק 1- כללי

בדוח זה, יובא להלן תיאור החברה ועסקיה לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2005 (בסעיף 2.1 להלן העוסק בתיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה, תינתן גם אינפורמציה לגבי התקופה שלפני ה-1.1.2005).

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

### 2. פרק 2- תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

#### 2.1 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 אוגוסט 2005 בעלי השליטה בחברה היו שש קרנות פנסיה\* 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 ובחו"ל, וכן בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין. עד לאחרונה היתה פעילות החברה כפופה למגבלות שמקורן בהסכם בעלי שליטה בין אלוני-חץ לבין אוסיף חברה להשקעות בע"מ (להלן: "אוסף"), ביחס לעוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "עוגן"). ביום 15 במרץ 2007 מכרה אלוני-חץ את מלוא החזקותיה בעוגן לאוסף. בעקבות המכירה, לא תחולנה עוד המגבלות הנ"ל על פעילות החברה. (להרחבה בנושא זה ראה סעיף 2.2 להלן).

\* 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).

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), כחברת 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.

יתרת אגרות החוב וההלוואות ליום 31 במרץ 2006 כולל ריבית והפרשי הצמדה, עמדה על 1,024 מיליון ₪, מתוכם 780 מיליון ₪ הונפקו לחיצוניים והיתרה בסך של 244 מיליון ₪ הונפקה לחברה. במהלך שנת 2006 התקשרה החברה בהסכמים לרכישת מלוא זכויותיהם של בעלי אגרות החוב (למעט סך של 10 מיליון ₪) שיתרתן הכוללת למועד הרכישה הסתכמה ל- 590 מיליון ₪, בתמורה לסך כולל של 538 מיליון ש"ח. לגבי שתי אגרות חוב שיתרתן הכוללת של ההלוואות בגינן ליום 31 מרץ 2006 הסתכמה לכ- 190 מיליון ₪, התקשרה החברה בהסכם חדש עם חלק מבעלי אגרות החוב להסדרת ההלוואות לאותם בעלי אגרות חוב בתנאי מימון חדשים. כאשר כ- 92 מיליון ₪ הומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והצמדה והיתרה, כ- 98 מיליון ₪ נושאות ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של עד 5% ועומדות לפרעון לתקופה של עד 13 שנים. יתרת ההלוואות יעמדו לפרעון עם מימוש הכנסים או בפירוק החברות המאוחדות ((לענין זה ראה סעיף 4.10.3.2 להלן ובאור 3 לדוחות הכספיים).

במסגרת ההסכמים הנ"ל הסכימו בעלי המניות החיצוניים באילות האם, קבוצת קופות הגמל, לכך שהקבוצה רשאית להגדיל ולחזק את הונן העצמי של אילות הבנות באופן שמאפשר לקבוצה להגיע לבעלות מלאה באילות הבנות (לתיאור רכישת והסדרת אגרות החוב ראה סעיף 4.10.3.2 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 31.12.2006 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 84 נכסים בשטח של כ- 316 אלפי מ"ר (המושכרים ל- 902 שוכרים), בעלות כוללת מופחתת ליום 31.12.2006 של כ- 1,957,449 אלפי ש"ח. שיעורי התפוסה בנכסי החברה בישראל ליום 31.12.2006 עמדו על 93%. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ. מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים (כ- 60% מהכנסות השכירות בישראל נובעות מחוזים לתקופות של 3 שנים ומטה).

החל משנת 1998 השקיעה החברה גם בנכסים מניבים בחו"ל בהיקפים כספיים מהותיים. חלק מהנכסים נמכרו כשהם מניבים רווחי הון לחברה.

בפברואר 2002 התקשרה החברה (באמצעות חברה בת בחו"ל) בעסקה לרכישת 50% מהזכויות בשותפות שהקימה בניין משרדים במונטריאול, קנדה. חלקה של החברה בעלות המופחתת של הנכס ליום 31.12.2006 הינו 199 מיליון ש"ח.

ביוני 2005 רכשה החברה בעסקת "Sale and Lease back" 2 נכסי מקרקעין במונטריאול, קנדה. העלות המופחתת של הנכסים ליום 31.12.2006 הינה 164 מיליון ש"ח. הנכסים בקנדה מושכרים לשני שוכרים אשר אחד מהם הינו חברה ציבורית הרשומה בבורסה של טורונטו, קנדה, לתקופות של 20 שנה המסתיימות ב- 2023 וב- 2025, ובתפוסה מלאה.

למועד פרסום דוח זה בוחנת הקבוצה את האפשרות למימוש נכסים אלו.

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 המניות וסך של 500 מיליון ש"ח נוספים גויסו בעקבות הנפקת אגרות חוב. לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך כולל של 22 מיליון ש"ח גייסה החברה 797 מיליון ש"ח. (לתאור ניירות הערך שהונפקו על פי התשקיף נעשית בזה הפניה לתשקיף החברה כפי שפורסם ביום 23.5.2006).

בחודשים נובמבר ודצמבר 2006 התקשרה החברה בהסכמים לגיוס סך כולל של כ- 20 מיליון ש"ח ממשקיעים מוסדיים בהנפקה פרטית של 1.6 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ע. כל אחת של החברה.

בחודשים נובמבר ודצמבר 2006 התקשרה החברה בהסכמים לגיוס סך כולל של כ- 511 מיליון ש"ח ממשקיעים מוסדיים בדרך של הנפקת 500 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), תוך הרחבת סדרה א' שבמחזור. בחודש פברואר 2007 בוצעו מימושים של כתבי אופציה (סדרה 3) לאגרות חוב (סדרה א') בהיקף של 7.92 מיליון ש"ע. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ל- 8.24 מיליון ש"ח.

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

במידה ויומרו כתבי אופציה (סדרה 3) שהונפקו על פי התשקיף לאגרות חוב עשויה החברה לגייס עד סך כולל של כ- 252 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006). כתבי האופציה ניתנים למימוש עד מאי 2007.

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, הסכם הלוואה לקבלת הלוואת בעלים והסכם מסגרת להעמדת אשראי על ידי אלוני-חץ. בעקבות גיוס הכספים על פי התשקיף, 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):



## 2.2 תחום הפעילות

לחברה תחום פעילות אחד. החברה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים בארץ ובחו"ל, וכן בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים לצרכי השכרה של מקרקעין הנמצאים כיום בבעלותה. עד לאחרונה היתה פעילות החברה כפופה למגבלות שמקורן בהסכם בעלי שליטה בין אלוני-חץ לבין אוסיף חברה להשקעות בע"מ (להלן: "אוסף"), החברה האם של עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "עוגן") ביחס להחזקותיהן המשותפות בעוגן, אשר אלוני-חץ החזיקה עד לאחרונה בכ-44% מהון המניות שלה. ביום 15 במרץ 2007 מכרה אלוני-חץ לאוסף את מלוא החזקותיה בעוגן. בעקבות כך, לא תחולנה עוד המגבלות הנ"ל על פעילות החברה. עם הסרת המגבלות האמורות מתעתדת החברה להרחיב את תחומי פעילותה והחלה לבחון את האפשרות להיכנס לתחומי הייזום והפיתוח, לרבות בדרך של רכישת 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.

## 2.3 עסקאות במניות החברה

### עד ההנפקה לציבור

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.

על פי דוח מידי שפרסמה גמול חברה להשקעות בע"מ (להלן: "גמול") ביום 19.5.2005, התקשרה גמול בהסכם עם צד שלישי למכירת מלוא החזקותיה בחברה (16.7% מההון המונפק של החברה) לאותו צד שלישי, בתמורה לסך של 132.5 מיליון ש"ח, בכפוף לזכות הסירוב הראשון של קרנות הפנסיה שהיו באותה עת בעלות מניות בחברה. על פי דוח מידי שפרסמה גמול ביום 7.6.2005, מימשו קרנות הפנסיה הנ"ל את זכות הסירוב הראשון שלהן, ורכשו את אחזקותיה של גמול בחברה תמורת הסך האמור.

בחודש מאי 2006 העבירה אלוני חץ לחברה את זכויותיה בשני נכסים כנגד הקצאת 4.1 מיליון מניות בסכום של כ-31 מיליון ש"ח (לפרטים נוספים בענין זה ראה באור 11 (ד) (3) לדוחות הכספיים).

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            |
|             | <b>סה"כ</b>            | <b>26,620</b> | <b>338,718</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.

#### חלוקת דיבידנדים

2.4

ביום 14.8.2005, החליט דירקטוריון החברה לחלק מתוך רווחי החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 30.6.2005, דיבידנד ביניים בסך 300 מיליון ש"ח, אשר חולק במלואו לאלוני-חץ. ביום 23.3.2006, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה את הדיבידנד כדיבידנד סופי לשנת 2005.

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 44,317 אלפי ש"ח.

ביום 31 בינואר 2007 ובעקבות כוונת החברה לעבור לדווח על פי כללי ה- IFRS החל משנת 2007, קיבל הדירקטוריון החלטה בדבר 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, כמובן תוך התחשבות בתוכניות העתידיות של הקבוצה להשקעות כפי שתהיינה מידי 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 ישולמו ב-4 תשלומים רבעוניים.

בחודש מרץ 2007 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של שנת 2007 בסך של 10 אג' למניה (12,662 אלפי ₪) אשר ישולם בחודש אפריל 2007.

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.

### 3. פרק 3- מידע אחר

#### 3.1 מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה\* (באלפי ש"ח):

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

| <u>2005</u> | <u>2006</u> |                                  |
|-------------|-------------|----------------------------------|
| 90,271      | 338,952     | <b>נכסים שוטפים</b>              |
| 13,443      | 18,791      | <b>השקעות והלוואות לזמן ארוך</b> |
| 2,074,972   | 2,320,682   | <b>מבנים להשכרה, נטו</b>         |
| 6,728       | 2,271       | <b>רכוש קבוע ואחר, נטו</b>       |
| 2,185,414   | 2,680,696   | <b>סך נכסים</b>                  |

\* 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 2' 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.

## 3.1.2 נתונים תוצאתיים של החברה על בסיס מאוחד :

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |                   |                   |                                        |
|------------------------------|-------------------|-------------------|----------------------------------------|
| 2004                         | 2005              | 2006              |                                        |
| סכומים<br>מדווחים            | סכומים<br>מדווחים | סכומים<br>מדווחים |                                        |
| אלפי<br>ש"ח                  | אלפי<br>ש"ח       | אלפי<br>ש"ח       |                                        |
| 250,799                      | 233,192           | 265,880           | הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים        |
| 87,778                       | 80,070            | 83,664            | עלות השכרת הנכסים והפעלתם              |
| 163,021                      | 153,122           | 182,216           | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם              |
| 12,787                       | 17,368            | 21,498            | הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק            |
| -                            | -                 | 900               | תרומות                                 |
| 150,234                      | 135,754           | 159,818           | רווח מפעולות רגילות                    |
| 113,346                      | 126,984           | 105,011           | הוצאות מימון, נטו                      |
| 36,888                       | 8,770             | 54,807            | רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון, נטו    |
| 33,058                       | (10,171)          | 84,607            | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו             |
| 69,946                       | (1,401)           | 139,414           | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה       |
| 33,416                       | 1,663             | 13,959            | הוצאות מיסים על ההכנסה                 |
| 36,530                       | (3,064)           | 125,455           | רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה       |
| (37)                         | 801               | 234               | החלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו |
| 12,874                       | 24,142            | 6,626             | חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות, נטו   |
| 49,367                       | 21,879            | 132,315           | רווח (הפסד) לפני השפעה מצטברת          |
| (8,582)                      | -                 | -                 | השפעה מצטברת לתחילת השנה של יישום תקן  |
| 40,785                       | 21,879            | 132,315           | חשבונאות חדש                           |
|                              |                   |                   | רווח נקי לשנה                          |

## 3.2 פרטים על פעילות הקבוצה

## 3.2.1 להלן מידע אודות נכסי החברה בישראל ובחו"ל, בחלוקה של איזורים

גיאוגרפיים :

| מיקום הנכס        | שטח            | אחוז מסך השטח | אחוז מסך השטח בישראל | מספר שוכרים | שיעור תפוסה ליום 31.12.06 | עלות מופחתת ליום 31.12.06 | הכנסות משכירות בשנת 2006 | הכנסות משכירות בשנת 2005 | הכנסות משכירות בשנת 2004 |
|-------------------|----------------|---------------|----------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|                   | מ"ר            | %             | %                    |             | %                         | באלפי ₪                   | באלפי ₪                  | באלפי ₪                  | באלפי ₪                  |
| <b>ישראל</b>      |                |               |                      |             |                           |                           |                          |                          |                          |
| מרכז              | 229,355        | 58%           | 73%                  | 672         | 94%                       | 1,447,239                 | 137,981                  | 121,678                  | 119,283                  |
| צפון              | 39,163         | 10%           | 12%                  | 78          | 77%                       | 186,580                   | 21,268                   | 17,090                   | 17,403                   |
| דרום              | 13,052         | 3%            | 4%                   | 60          | 98%                       | 84,942                    | 9,189                    | 8,964                    | 9,431                    |
| ירושלים           | 34,021         | 9%            | 11%                  | 92          | 98%                       | 238,687                   | 22,774                   | 22,130                   | 21,519                   |
| <b>סה"כ ישראל</b> | <b>315,591</b> | <b>80%</b>    | <b>100%</b>          | <b>902</b>  | <b>93%</b>                | <b>1,957,448</b>          | <b>191,212</b>           | <b>169,862</b>           | <b>167,636</b>           |
| קנדה              | 80,082         | 20%           |                      | 2           | 100%                      | 363,234                   | 52,601                   | 44,262                   | 65,446                   |
| <b>סה"כ</b>       | <b>395,673</b> | <b>100%</b>   |                      | <b>904</b>  | <b>94%</b>                | <b>2,320,682</b>          | <b>243,813</b>           | <b>214,124</b>           | <b>233,082</b>           |

\* לא כולל כ-4,400 מקומות חנייה (כ-60% מקורים).

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

| מיקום הנכס          | פארקים תעשיתיים | תחנות מרכזיות | קניונים ומסחר | משרדים         | סופרמרקטים    | סה"כ           | אחוז מסך השטח |
|---------------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| מ"ר                 | מ"ר             | מ"ר           | מ"ר           | מ"ר            | מ"ר           | מ"ר            | %             |
| <b>ישראל</b>        |                 |               |               |                |               |                |               |
| תל אביב             |                 |               | 2,092         | 35,840         | 3,620         | 41,552         | 11%           |
| גוש דן למעט תל אביב | 1,258           |               | 876           | 26,002         | 9,441         | 37,577         | 9%            |
| ישובי השרון         | 60,320          |               | 12,196        | 3,138          | 5,279         | 80,933         | 20%           |
| חיפה והקריות        |                 | 5,938         | 4,780         | 15,102         | 4,018         | 29,838         | 8%            |
| ירושלים             |                 | 10,958        | 3,475         | 17,018         | 1,822         | 33,273         | 8%            |
| חדרה ואור עקיבא     | 17,412          |               | 5,194         |                | 2,802         | 25,408         | 6%            |
| אשדוד רחובות ויבנה  | 22,143          |               | 16,596        | 8,449          | 892           | 48,080         | 12%           |
| אחרים               | 3,600           | 1,152         | 2,884         | 2,475          | 8,819         | 18,930         | 5%            |
| <b>סה"כ ישראל</b>   | <b>104,733</b>  | <b>18,048</b> | <b>48,093</b> | <b>108,024</b> | <b>36,693</b> | <b>315,591</b> | <b>80%</b>    |
| קנדה                | 55,260          |               |               | 24,822         |               | 80,082         | 20%           |
| <b>סה"כ</b>         | <b>159,993</b>  | <b>18,048</b> | <b>48,093</b> | <b>132,846</b> | <b>36,693</b> | <b>395,673</b> | <b>100%</b>   |
| אחוז מסך השטח       | 40%             | 5%            | 12%           | 34%            | 9%            | 100%           |               |

להלן מידע אודות השטחים העיליים המניבים של החברה במ"ר ליום 31.12.2005 בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים :

| מיקום הנכס          | פארקים תעשיתיים | תחנות מרכזיות | קניונים ומסחר | משרדים         | סופרמרקטים    | סה"כ           | אחוז מסך השטח |
|---------------------|-----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| מ"ר                 | מ"ר             | מ"ר           | מ"ר           | מ"ר            | מ"ר           | מ"ר            | %             |
| <b>ישראל</b>        |                 |               |               |                |               |                |               |
| תל אביב             |                 |               | 2,092         | 35,840         | 3,620         | 41,552         | 11%           |
| גוש דן למעט תל אביב | 1,258           |               | 876           | 23,116         | 6,530         | 31,780         | 8%            |
| ישובי השרון         | 60,320          |               | 7,372         | 3,138          | 3,425         | 74,255         | 20%           |
| חיפה והקריות        |                 | 5,938         | 2,151         | 15,102         | 4,018         | 27,209         | 7%            |
| ירושלים             |                 | 10,958        | 3,475         | 17,018         | 1,822         | 33,273         | 9%            |
| חדרה ואור עקיבא     | 17,412          |               |               |                | 2,802         | 20,214         | 5%            |
| אשדוד רחובות ויבנה  | 22,143          |               | 16,596        | 8,449          | 892           | 48,080         | 13%           |
| אחרים               | 3,600           | 1,152         | 3,411         | 2,475          | 13,057        | 23,695         | 6%            |
| <b>סה"כ ישראל</b>   | <b>104,733</b>  | <b>18,048</b> | <b>35,973</b> | <b>105,138</b> | <b>36,166</b> | <b>300,058</b> | <b>79%</b>    |
| קנדה                | 55,260          |               |               | 24,822         |               | 80,082         | 21%           |
| <b>סה"כ</b>         | <b>159,993</b>  | <b>18,048</b> | <b>35,973</b> | <b>129,960</b> | <b>36,166</b> | <b>380,140</b> | <b>100%</b>   |
| אחוז מסך השטח       | 42%             | 5%            | 9%            | 34%            | 10%           | 100%           |               |

להלן מידע אודות הכנסות החברה מהשכרת הנכסים המניבים של החברה **באלפי ₪ בשנת 2006** בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים:

| מיקום הנכס          | פארקים תעשייתיים | תחנות מרכזיות | קניונים ומסחר | משרדים         | סופרמרקטים    | סה"כ           | אחוז מסך ההכנסה |
|---------------------|------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|
| <b>באלפי ₪</b>      |                  |               |               |                |               |                |                 |
| <b>ישראל</b>        |                  |               |               |                |               |                |                 |
| תל אביב             |                  |               | 798           | 26,002         | 2,610         | 29,410         | 12%             |
| גוש דן למעט תל אביב |                  |               | 1,051         | 19,131         | 6,500         | 26,682         | 11%             |
| ישובי השרון         | 16,076           |               | 17,241        | 2,087          | 5,358         | 40,762         | 17%             |
| חיפה והקריות        |                  | 7,597         | 3,903         | 3,265          | 2,116         | 16,881         | 7%              |
| ירושלים             |                  | 4,693         | 6,457         | 9,892          | 1,543         | 22,585         | 9%              |
| חדרה ואור עקיבא     | 1,280            |               | 4,165         |                | 2,122         | 7,567          | 3%              |
| אשדוד רחובות ויבנה  | 6,951            |               | 21,806        | 7,746          | 438           | 36,941         | 15%             |
| אחרים               | 792              | 1,205         | 2,426         | 728            | 5,233         | 10,384         | 4%              |
| <b>סה"כ ישראל</b>   | <b>25,099</b>    | <b>13,495</b> | <b>57,847</b> | <b>68,851</b>  | <b>25,920</b> | <b>191,212</b> | <b>78%</b>      |
| קנדה                | 15,690           |               |               | 36,911         |               | 52,601         | 22%             |
| <b>סה"כ</b>         | <b>40,789</b>    | <b>13,495</b> | <b>57,847</b> | <b>105,762</b> | <b>25,920</b> | <b>243,813</b> | <b>100%</b>     |
| אחוז מסך השטח       | 17%              | 6%            | 24%           | 43%            | 11%           | 100%           |                 |

להלן מידע אודות הכנסות החברה מהשכרת הנכסים המניבים של החברה **באלפי ₪ בשנת 2005** בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים:

| מיקום הנכס          | פארקים תעשייתיים | תחנות מרכזיות | קניונים ומסחר | משרדים         | סופרמרקטים    | סה"כ           | אחוז מסך ההכנסה |
|---------------------|------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|
| <b>באלפי ₪</b>      |                  |               |               |                |               |                |                 |
| <b>ישראל</b>        |                  |               |               |                |               |                |                 |
| תל אביב             |                  |               | 851           | 24,192         | 2,541         | 27,584         | 13%             |
| גוש דן למעט תל אביב | 78               |               | 1,033         | 17,147         | 6,884         | 25,142         | 12%             |
| ישובי השרון         | 15,328           |               | 11,862        | 2,674          | 4,996         | 34,860         | 16%             |
| חיפה והקריות        |                  | 7,362         | 3,418         | 3,418          | 2,020         | 12,800         | 6%              |
| ירושלים             |                  | 4,420         | 5,584         | 10,455         | 1,517         | 21,976         | 10%             |
| חדרה ואור עקיבא     | 1,317            |               |               |                | 2,063         | 3,380          | 2%              |
| אשדוד רחובות ויבנה  | 6,543            |               | 20,347        | 7,425          | 421           | 34,736         | 16%             |
| אחרים               | 766              | 1,188         | 2,376         | 616            | 4,438         | 9,384          | 4%              |
| <b>סה"כ ישראל</b>   | <b>24,032</b>    | <b>12,970</b> | <b>42,053</b> | <b>65,927</b>  | <b>24,880</b> | <b>169,862</b> | <b>79%</b>      |
| קנדה                | 9,659            |               |               | 34,603         |               | 44,262         | 21%             |
| <b>סה"כ</b>         | <b>33,691</b>    | <b>12,970</b> | <b>42,053</b> | <b>100,530</b> | <b>24,880</b> | <b>214,124</b> | <b>100%</b>     |
| אחוז מסך השטח       | 16%              | 6%            | 20%           | 47%            | 12%           | 100%           |                 |

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

| מיקום הנכס          | פארקים תעשייתיים | תחנות מרכזיות | קניונים ומסחר | משרדים    | סופרמרקטים | סה"כ      |
|---------------------|------------------|---------------|---------------|-----------|------------|-----------|
| נ"ח למ"ר בחודש      |                  |               |               |           |            |           |
| <b>ישראל</b>        |                  |               |               |           |            |           |
| תל אביב             |                  |               | 32            | 60        | 60         | 59        |
| גוש דן למעט תל אביב |                  |               | 100           | 61        | 57         | 59        |
| ישובי השרון         | 22               |               | 151           | 55        | 85         | 47        |
| חיפה והקריות        |                  | 107           | 87            | 18        | 44         | 50        |
| ירושלים             |                  | 36            | 155           | 48        | 71         | 57        |
| חדרה ואור עקיבא     | 6                |               | 67            |           | 63         | 25        |
| אשדוד רחובות ויבנה  | 26               |               | 109           | 76        | 41         | 64        |
| אחרים               | 18               | 87            | 70            | 25        | 49         | 46        |
| <b>סה"כ ישראל</b>   | <b>20</b>        | <b>62</b>     | <b>111</b>    | <b>53</b> | <b>59</b>  | <b>52</b> |
| קנדה                | 24               |               |               | 124       |            | 55        |
| <b>סה"כ</b>         | <b>21</b>        | <b>62</b>     | <b>111</b>    | <b>66</b> | <b>59</b>  | <b>53</b> |

\* נכסים שנרכשו במהלך שנת 2006 נלקחו על פי תרומתם היחסית לדמי השכירות השנתיים.

להלן פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים של החברה מהנכסים המניבים של החברה (בש"ח למ"ר) בשנת 2005 בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים:

| מיקום הנכס          | פארקים תעשייתיים | תחנות מרכזיות | קניונים ומסחר | משרדים    | סופרמרקטים | סה"כ      |
|---------------------|------------------|---------------|---------------|-----------|------------|-----------|
| נ"ח למ"ר בחודש      |                  |               |               |           |            |           |
| <b>ישראל</b>        |                  |               |               |           |            |           |
| תל אביב             |                  |               | 34            | 56        | 58         | 55        |
| גוש דן למעט תל אביב | 5                |               | 98            | 62        | 61         | 60        |
| ישובי השרון         | 21               |               | 134           | 71        | 79         | 38        |
| חיפה והקריות        |                  | 103           |               | 19        | 42         | 39        |
| ירושלים             |                  | 34            | 134           | 51        | 69         | 55        |
| חדרה ואור עקיבא     | 6                |               |               |           | 61         | 14        |
| אשדוד רחובות ויבנה  | 25               |               | 102           | 73        | 39         | 60        |
| אחרים               | 18               | 86            | 69            | 21        | 42         | 41        |
| <b>סה"כ ישראל</b>   | <b>19</b>        | <b>60</b>     | <b>99</b>     | <b>52</b> | <b>57</b>  | <b>47</b> |
| קנדה*               | 25               |               |               | 116       |            | 53        |
| <b>סה"כ</b>         | <b>21</b>        | <b>60</b>     | <b>99</b>     | <b>64</b> | <b>57</b>  | <b>48</b> |

\* בשנת 2005, כולל דמי שכירות יחסיים של נכס שנרכש בחודש אפריל 2005 לפי תרומתו היחסית לשנה.

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

| הכנסות מדמי שכירות בשנת 2005 * | הכנסות מדמי שכירות בשנת 2006 | שעור תפוסה ליום 31.12.06 | אחוז מסך הכל השטח הכולל | שטחים עיליים מושכרים ליום 31.12.06 | עלות מופחתת ליום 31.12.06 | סוג הנכסים          |
|--------------------------------|------------------------------|--------------------------|-------------------------|------------------------------------|---------------------------|---------------------|
| באלפי ש"ח                      | באלפי ש"ח                    | %                        | %                       | מ"ר                                | באלפי ש"ח                 |                     |
|                                |                              |                          |                         |                                    |                           | <b>ישראל</b>        |
| 24,032                         | 25,099                       | 91                       | 27                      | 104,733                            | 266,719                   | פארקים תעשייתיים    |
| 12,970                         | 13,495                       | 94                       | 5                       | 18,048                             | 102,275                   | תחנות מרכזיות       |
| 42,053                         | 57,847                       | 97                       | 12                      | 48,093                             | 626,069                   | קניונים ומסחר       |
| 24,880                         | 25,920                       | 100                      | 9                       | 36,693                             | 174,063                   | סופרמרקטים          |
| 65,927                         | 68,851                       | 89                       | 27                      | 108,024                            | 788,323                   | משרדים              |
| <b>169,862</b>                 | <b>191,212</b>               | <b>93</b>                | <b>80</b>               | <b>315,591</b>                     | <b>1,957,449</b>          | <b>סך הכל ישראל</b> |
|                                |                              |                          |                         |                                    |                           | <b>חו"ל</b>         |
| 34,603                         | 36,911                       | 100                      | 6                       | 24,822                             | 199,493                   | משרדים              |
| <sup>(2)</sup> 9,659           | 15,690                       | 100                      | 14                      | 55,260                             | 163,740                   | פארקים תעשייתיים    |
| <b>44,262</b>                  | <b>52,601</b>                | <b>100</b>               | <b>20</b>               | <b>80,082</b>                      | <b>363,233</b>            | <b>סך הכל חו"ל</b>  |
| <b>214,124</b>                 | <b>243,813</b>               | <b>94</b>                | <b>100</b>              | <sup>(1)</sup> <b>395,673</b>      | <b>2,320,682</b>          | <b>סך הכל</b>       |

\* מוין מחדש

- (1) לא כולל כ- 4,400 מקומות חניה (כ- 60% מקורים).  
 (2) כולל תוצאות פעילות של נכס אשר נרכש בחודש אפריל 2005.

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

| 2004           |                     |                | 2005           |                             |                | 2006           |                     |                              |                                                             |
|----------------|---------------------|----------------|----------------|-----------------------------|----------------|----------------|---------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| סה"כ           | חו"ל <sup>(3)</sup> | ישראל          | סה"כ           | חו"ל <sup>(3)</sup>         | ישראל          | סה"כ           | חו"ל <sup>(3)</sup> | ישראל                        |                                                             |
|                |                     |                |                |                             |                |                |                     |                              | <b>הכנסות</b>                                               |
| 233,082        | 65,446              | 167,636        | 214,124        | 44,262                      | 169,862        | 243,813        | 52,601              | 191,212                      | שכירות                                                      |
| 17,717         | -                   | 17,717         | 19,068         | -                           | 19,068         | 22,067         | -                   | 22,067                       | ניהול                                                       |
| <b>250,799</b> | <b>65,446</b>       | <b>185,353</b> | <b>233,192</b> | <b>44,262</b>               | <b>188,930</b> | <b>265,880</b> | <b>52,601</b>       | <b>213,279</b>               | <b>סה"כ הכנסות</b>                                          |
|                |                     |                |                |                             |                |                |                     |                              | <b>עלות השכרת הנכסים והפעלתם</b>                            |
| 44,346         | 9,182               | 35,164         | 42,714         | 6,856                       | 35,858         | 47,793         | 7,676               | 40,117                       | פחת והפחתות                                                 |
| 43,432         | 10,723              | 32,709         | 37,356         | 1,593                       | 35,763         | 35,871         | 1,975               | 33,896                       | ניהול, אחזקה ותפעול                                         |
| <b>87,778</b>  | <b>19,905</b>       | <b>67,873</b>  | <b>80,070</b>  | <b>8,449</b>                | <b>71,621</b>  | <b>83,664</b>  | <b>9,651</b>        | <b>74,013</b>                | <b>סה"כ עלות השכרת הנכסים</b>                               |
|                |                     |                |                |                             |                |                |                     |                              | <b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם</b>                            |
| <b>163,021</b> | <b>45,541</b>       | <b>117,480</b> | <b>153,122</b> | <b>35,813</b>               | <b>117,309</b> | <b>182,216</b> | <b>42,950</b>       | <b>139,266</b>               |                                                             |
|                |                     |                |                |                             |                |                |                     |                              | <b>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות - N.O.I</b> |
| <b>207,347</b> | <b>54,723</b>       | <b>152,644</b> | <b>195,836</b> | <b>42,669<sup>(1)</sup></b> | <b>153,167</b> | <b>230,009</b> | <b>50,626</b>       | <b>179,383<sup>(2)</sup></b> |                                                             |

(1) בשנת 2005, כולל תוצאות פעילות של נכס אשר נרכש בחודש אפריל 2005 ואשר חלקו ב- N.O.I הינו: 9,571 אלפי ש"ח.

(2) לא כולל דמי שכירות בגין שטח של כ- 600 מ"ר המשמש את משרדי החברה אשר מסתכם לתקופה של 7 חודשים בסך של 280 אלפי ₪ או 480 אלפי ₪ במונחים שנתיים.

(3) כולל מענק שנתי מעיריית מונטריאול בסך של כ-1.3 מיליוני דולר קנדי המסתיים בשנת 2007.



להלן מידע אודות חלוקת ה- N.O.I. לפי סוגי שטחים לשנת 2006 (אלפי ש"ח):

| סה"כ<br>ישראל<br>+ חו"ל          | פארקים<br>תעשיתיים<br>חו"ל | משרדים<br>חו"ל | סה"כ<br>ישראל | סופרמרקטים | משרדים | קניונים<br>ומסחר | תחנות<br>מרכזיות | פארקים<br>תעשיתיים | הכנסות                                               |
|----------------------------------|----------------------------|----------------|---------------|------------|--------|------------------|------------------|--------------------|------------------------------------------------------|
| 243,813                          | 15,690                     | 36,911         | 191,212       | 25,920     | 68,851 | 57,847           | 13,495           | 25,099             | שכירות                                               |
| 22,067                           | -                          | -              | 22,067        | -          | 4,682  | 11,383           | 1,479            | 4,523              | דמי ניהול                                            |
| 265,880                          | 15,690                     | 36,911         | 213,279       | 25,920     | 73,533 | 69,230           | 14,974           | 29,622             | סה"כ הכנסות                                          |
| <b>עלות השכרת הנכסים והפעלתם</b> |                            |                |               |            |        |                  |                  |                    |                                                      |
| 47,793                           | 3,070                      | 4,606          | 40,117        | 2,922      | 19,185 | 10,443           | 2,568            | 4,999              | פחת                                                  |
| 32,679                           | 157                        | 1,818          | 30,704        | 6          | 8,806  | 14,915           | 3,008            | 3,969              | ניהול, אחזקה ותפעול *                                |
| 3,192                            | -                          | -              | 3,192         | -          | -      | -                | -                | -                  | הוצאות שלא ניתן לייחסן                               |
| 83,664                           | 3,227                      | 6,424          | 74,013        | 2,928      | 27,991 | 25,358           | 5,577            | 8,968              | סה"כ                                                 |
| 182,216                          | 12,463                     | 30,487         | 139,266       | 22,992     | 45,542 | 43,872           | 9,397            | 20,654             | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם                            |
| 230,009                          | 15,533                     | 35,093         | 179,383       | 25,914     | 64,727 | 54,315           | 11,966           | 25,653             | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות - N.O.I |

להלן מידע אודות חלוקת ה- N.O.I. לפי סוגי שטחים לשנת 2005 (אלפי ש"ח):

| סה"כ<br>ישראל<br>+ חו"ל          | פארקים<br>תעשיתיים<br>חו"ל | משרדים<br>חו"ל | סה"כ<br>ישראל | סופרמרקטים | משרדים | קניונים<br>ומסחר | תחנות<br>מרכזיות | פארקים<br>תעשיתיים | הכנסות                                               |
|----------------------------------|----------------------------|----------------|---------------|------------|--------|------------------|------------------|--------------------|------------------------------------------------------|
| 214,124                          | 9,659                      | 34,603         | 169,862       | 24,880     | 65,927 | 42,053           | 12,970           | 24,032             | שכירות ודמי ניהול נכסים ***                          |
| 19,068                           | -                          | -              | 19,068        | -          | 4,924  | 7,985            | 2,179            | 3,980              | דמי ניהול                                            |
| 233,192                          | 9,659                      | 34,603         | 188,930       | 24,880     | 70,851 | 50,038           | 15,149           | 28,012             | סה"כ הכנסות                                          |
| <b>עלות השכרת הנכסים והפעלתם</b> |                            |                |               |            |        |                  |                  |                    |                                                      |
| 42,714                           | 1,695                      | 5,161          | 35,858        | 2,947      | 17,725 | 6,782            | 3,420            | 4,984              | פחת                                                  |
| 34,639                           | -                          | 1,593          | 33,046        | -          | 11,976 | 10,979           | 5,626            | 4,465              | ניהול, אחזקה ותפעול *                                |
| 2,717                            | -                          | -              | 2,717         | -          | -      | -                | -                | -                  | הוצאות שלא ניתן לייחסן                               |
| 80,070                           | 1,695                      | 6,754          | 71,621        | 2,947      | 29,701 | 17,761           | 9,046            | 9,449              |                                                      |
| 153,122                          | 7,964                      | 27,849         | 117,309       | 21,933     | 41,150 | 32,277           | 6,103            | 18,563             | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם                            |
| 195,836                          | **9,659                    | 33,010         | 153,167       | 24,880     | 58,875 | 39,059           | * 9,523          | 23,547             | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות - N.O.I |

\* כולל סך של 2,775 אלפי ש"ח בגין הפרשות כדלקמן: הפרשה בסך 1,530 אלפי ש"ח בקשר למיסי ארנונה המתייחסים שנים קודמות והפרשה לתביעות דיירים בסך של 1,245 אלפי ש"ח.

\*\* בשנת 2005, כולל תוצאות פעילות של נכס אשר נרכש בחודש אפריל 2005 ואשר חלקו ב- N.O.I הינו 9,571 אלפי ש"ח.

\*\*\* מוין מחדש

להלן פירוט הרווח הגולמי מהשטחים המניבים וה- N.O.I של החברה בחלוקה של אזורים  
 גיאוגרפיים לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2006 (באלפי ₪):

| סה"כ    | חו"ל   | ישראל      |         |        |        |         |                                                      |
|---------|--------|------------|---------|--------|--------|---------|------------------------------------------------------|
|         |        | סה"כ ישראל | ירושלים | דרום   | צפון   | מרכז    |                                                      |
|         |        |            |         |        |        |         | <b>הכנסות</b>                                        |
| 243,813 | 52,601 | 191,212    | 22,774  | 9,189  | 21,268 | 137,981 | שכירות                                               |
| 22,067  | -      | 22,067     | 3,897   | 942    | 1,034  | 16,194  | דמי ניהול                                            |
| 265,880 | 52,601 | 213,279    | 26,671  | 10,131 | 22,302 | 154,175 | סה"כ הכנסות                                          |
|         |        |            |         |        |        |         | <b>עלות השכרת הנכסים והפעלתם</b>                     |
| 47,793  | 7,676  | 40,117     | 7,487   | 1,179  | 4,182  | 27,269  | פחת                                                  |
| 32,679  | 1,975  | 30,704     | 6,927   | 843    | 3,077  | 19,857  | ניהול, אחזקה ותפעול                                  |
| 3,192   |        | 3,192      |         |        |        |         | הוצאות שלא ניתן לייחסן                               |
| 83,664  | 9,651  | 74,013     | 14,414  | 2,022  | 7,259  | 47,126  | סה"כ עלות השכרת הנכסים והפעלתם                       |
| 182,216 | 42,950 | 139,266    | 12,257  | 8,109  | 15,043 | 107,049 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם (רווח גולמי)               |
| 230,009 | 50,626 | 179,383    | 19,744  | 9,288  | 19,225 | 134,318 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות - N.O.I |

להלן פירוט הרווח הגולמי מהשטחים המניבים וה- N.O.I של החברה בחלוקה של אזורים  
 גיאוגרפיים לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2005 (באלפי ₪):

| סה"כ    | חו"ל   | ישראל      |         |       |        |         |                                                      |
|---------|--------|------------|---------|-------|--------|---------|------------------------------------------------------|
|         |        | סה"כ ישראל | ירושלים | דרום  | צפון   | מרכז    |                                                      |
|         |        |            |         |       |        |         | <b>הכנסות</b>                                        |
| 214,124 | 44,262 | 169,862    | 22,130  | 8,964 | 17,090 | 121,678 | שכירות                                               |
| 19,068  | -      | 19,068     | 3,597   | 922   | 165    | 14,384  | דמי ניהול                                            |
| 233,192 | 44,262 | 188,930    | 25,727  | 9,886 | 17,255 | 136,062 | סה"כ הכנסות                                          |
|         |        |            |         |       |        |         | <b>עלות השכרת הנכסים והפעלתם</b>                     |
| 42,714  | 6,856  | 35,858     | 7,270   | 1,206 | 3,603  | 23,779  | פחת                                                  |
| 32,973  | 1,593  | 31,380     | 6,667   | 814   | 2,397  | 21,502  | ניהול, אחזקה ותפעול                                  |
| 4,383   | -      | 4,383      | -       | -     | -      | -       | הוצאות שלא ניתן לייחסן                               |
| 80,070  | 8,449  | 71,621     | 13,937  | 2,020 | 6,000  | 45,281  | סה"כ עלות השכרת הנכסים והפעלתם                       |
| 153,122 | 35,813 | 117,309    | 11,790  | 7,866 | 11,255 | 90,781  | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם (רווח גולמי)               |
| 195,836 | 42,669 | 153,167    | 19,060  | 9,072 | 14,858 | 114,560 | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות - N.O.I |

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.

בבעלות הקבוצה חמישה קניונים, קניון ערים כפר-סבא, קניון רחובות<sup>1</sup>, תחנה מרכזית ירושלים (ראה לעיל), קניון אורות באור עקיבא (שנרכש בתחילת שנת 2006) וקניון חוצות אלונים (שנרכש במהלך שנת 2006), 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 כסופרמרקטים בפריסה ארצית המושכרים ברובם לקבוצת "ריבוע כחול ישראל בע"מ", שופרסל בע"מ (בנעלי קלאבמרקט) וקואופ ירושלים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2006 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 ע"י חברות ניהול חיצוניות או באמצעות נציגויות הבתים המשותפים.

### 3.2.2 להלן מידע אודות נכסי הקבוצה בישראל בחלוקה של אזורים גיאוגרפיים:

| מיקום הנכס    | שטח נכון ליום 31.12.06 | אחוז מסך השטח הכולל | שעור תפוסה ליום 31.12.05 | שיעור תפוסה ליום 31.12.06 |
|---------------|------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------------|
|               | מ"ר                    | %                   | %                        | %                         |
| מרכז          | 229,355                | 73                  | 93                       | 94                        |
| צפון          | 39,163                 | 12                  | 73                       | 77                        |
| דרום          | 13,052                 | 4                   | 100                      | 98                        |
| ירושלים       | 34,021                 | 11                  | 100                      | 98                        |
| <b>סך הכל</b> | <b><u>315,591</u></b>  | <b><u>100</u></b>   | <b><u>92</u></b>         | <b><u>93</u></b>          |

<sup>1</sup> הקניון הנ"ל כולל גם שטחים המשמשים כתחנת אוטובוסים מרכזית.

להלן מידע אודות שטחים פנויים :

| עלות מופחתת מיוחסת לשטחים הפנויים נכון ליום 31.12.06 | סה"כ שטח פנוי נכון ליום 31.12.06      |               | סוג                |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|--------------------|
| אלפי ש"ח                                             | אחוז מסך כלל השטחים להשכרה בישראל (%) | מ"ר           |                    |
| 29,236                                               | 2.9                                   | 9,111         | פארקים תעשייתיים   |
| 8,803                                                | 0.3                                   | 1,005         | תחנות מרכזיות      |
| 9,412                                                | 0.4                                   | 1,320         | קניונים ומסחר      |
| 51,021                                               | 3.7                                   | 11,565        | משרדים             |
| <b>98,472</b>                                        | <b>7.3</b>                            | <b>23,001</b> | <b>סה"כ בישראל</b> |

החברה מניחה כי אם היתה משכירה את מלוא השטחים הפנויים המפורטים לעיל במהלך כל שנת 2006, סך ה- NOI לשנת 2006 היה גדל בשיעור של כ- 5%.

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

| עלות מופחתת מיוחסת לשטחים הפנויים נכון ליום 31.12.05 | סה"כ שטח פנוי נכון ליום 31.12.05      |               | סוג                |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------|--------------------|
| אלפי ש"ח                                             | אחוז מסך כלל השטחים להשכרה בישראל (%) | מ"ר           |                    |
| 23,451                                               | 3.4                                   | 10,156        | פארקים תעשייתיים   |
| 8,957                                                | 0.3                                   | 1,005         | תחנות מרכזיות      |
| 7,296                                                | 0.4                                   | 1,062         | קניונים ומסחר      |
| 61,718                                               | 4.5                                   | 13,412        | משרדים             |
| <b>101,422</b>                                       | <b>8.6</b>                            | <b>25,635</b> | <b>סה"כ בישראל</b> |

3.2.3 להלן פרטים המתייחסים לנכסים עיקריים של הקבוצה, שעלותם המופחתת המצטברת בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2006 מהווה כ- 72% מעלותם המופחתת של סך כל נכסי הקבוצה לאותו מועד וסך ההכנסות בגינם מהווה כ- 75% מהכנסות שכירות של הקבוצה לשנת 2006 (לא כולל דמי ניהול).

| מיקום הנכס   | תאור הנכס                        | תאריך הרכישה                                      | חלק אמות בשטח להשכרה | שיעור תפוסה ליום 31.12.06 | עלות מופחתת בדוחות הכספיים המאוחדים |                |                | הכנסות מודשיות ממוצעות למ"ר בשנת 2006 |
|--------------|----------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------|---------------------------|-------------------------------------|----------------|----------------|---------------------------------------|
|              |                                  |                                                   |                      |                           | 2004                                | 2005           | 2006           |                                       |
|              |                                  |                                                   | מ"ר                  | %                         | באלפי ₪                             | באלפי ₪        | באלפי ₪        | ₪                                     |
| <b>ישראל</b> |                                  |                                                   |                      |                           |                                     |                |                |                                       |
| 132          | קניון רחובות                     | בקניון שטחי מסחר ושרותים                          | 14,738               | 99%                       | 233,030                             | 21,648         | 23,378         | 20,835                                |
| 129          | קניון ערים כפר סבא               | מסחר                                              | 10,264               | 100%                      | 204,456                             | 10,205         | 15,846         | 8,866                                 |
| 59           | סופרמרקטים                       | 36 סניפים המפוזרים בכל רחבי הארץ                  | 36,693               | 100%                      | 174,063                             | 24,775         | 25,920         | 24,197                                |
| 60           | תחנה מרכזית ירושלים              | התחנה כוללת רציפים, קניון וקומות משרדים           | 19,446               | 100%                      | 135,208                             | 12,720         | 13,921         | 11,897                                |
| 23           | פארק שיאים נתניה                 | 14 בניינים המשמשים לתעשייה קלה, בכל בניין 2 קומות | 39,232               | 92%                       | 114,921                             | 10,593         | 10,973         | 9,189                                 |
| 67           | מתחם אמות משפט תל אביב           | 3 בנייני משרדים                                   | 15,436               | 96%                       | 114,284                             | 11,136         | 12,477         | 10,052                                |
| 56           | בית אמות ביטוח                   | בניין משרדים                                      | 15,436               | 96%                       | 83,059                              | 6,174          | 7,250          | 6,509                                 |
| 43           | בית אמות הר חוצבים - ירושלים     | בניין משרדים המושכר ברובו לחברות היי-טק           | 9,870                | 93%                       | 65,542                              | 5,751          | 5,065          | 6,001                                 |
| 60           | בית פלינר פתח תקווה              | בניין משרדים                                      | 7,541                | 96%                       | 59,338                              | 4,949          | 5,453          | 4,818                                 |
| 53           | טלדור                            | משרדים                                            | 9,971                | 100%                      | 61,818                              | 6,161          | 6,338          | 6,120                                 |
| 26           | בניין אמות חיפה                  | הבניין כולל משרדים ומסחר                          | 10,851               | 62%                       | 61,350                              | 2,884          | 3,334          | 3,232                                 |
| <b>57</b>    | <b>סה"כ נכסים עיקריים בישראל</b> |                                                   | <b>190,542</b>       | <b>95%</b>                | <b>1,307,069</b>                    | <b>116,996</b> | <b>129,955</b> | <b>111,716</b>                        |
| <b>קנדה</b>  |                                  |                                                   |                      |                           |                                     |                |                |                                       |
| 124          | E.C.1                            | משרדים                                            | 24,822               | 100%                      | 199,493                             | 34,603         | 36,911         | 32,310                                |
| 24           | ספקטרה                           | פארקים תעשייתיים                                  | 55,260               | 100%                      | 163,741                             | 9,659          | 15,690         | -                                     |
| <b>55</b>    | <b>סה"כ נכסים עיקריים בקנדה</b>  |                                                   | <b>80,082</b>        | <b>100%</b>               | <b>363,234</b>                      | <b>44,262</b>  | <b>52,601</b>  | <b>32,310</b>                         |
| <b>56</b>    | <b>סה"כ נכסים עיקריים</b>        |                                                   | <b>270,624</b>       | <b>96%</b>                | <b>1,670,303</b>                    | <b>161,258</b> | <b>182,556</b> | <b>144,026</b>                        |
| 41           | יתר הנכסים (כולם בארץ)           |                                                   | 125,049              | 90%                       | 650,379                             | 52,866         | 61,927         | 89,056                                |
| <b>51</b>    | <b>סה"כ</b>                      |                                                   | <b>395,673</b>       | <b>94%</b>                | <b>2,320,682</b>                    | <b>214,124</b> | <b>243,813</b> | <b>233,082</b>                        |

## להלן פרטים נוספים אודות נכסים עיקריים של אמות בישראל-

| שם הנכס                      | שיעור אחזקה<br>בנכס                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | סוג<br>הזכויות                                         | מועד תום השכירות <sup>2</sup>                                                                                                                                                    | מגבלות החלות על העברת<br>חלקו של כל שותף בנכס                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סופרמרקטים                   | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | הערה <sup>3</sup>                                      | 4 שוכרים:<br>הריבוע הכחול (76%) <sup>4</sup> 2009-2019,<br>שופרסל (13%) <sup>5</sup> 2013-2014,<br>קו- אופ-ים (7%) <sup>5</sup> עד 2008-2011<br>וטליה סטורי (4%) 2007-2014       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| תחנה מרכזית<br>ירושלים       | 50%<br>(למעט זכויות<br>שנמכרו לחוכרי<br>משנה) (קיימת<br>מחלוקת ביחס ל-<br>3.1% משטחי<br>התחנה-1.55%<br>משטחי אמות<br>ובטאבו רשומה<br>החברה כבעלת<br>48.45% מזכויות<br>הבעלות- ראה באור<br>20 (א) (3) _לדוחות<br>הכספיים בדבר הליך<br>משפטי שהוגש נגד<br>אמות ושותפתה<br>בזכויות המקרקעין<br>ועל שיפוי המגיע<br>לאמות משותפתה<br>(בנכס) | בעלות                                                  | 2 שוכרים עיקריים: אגד (34%) <sup>5</sup> עד<br>לספטמבר 2021 ודיוור ממשלתי<br>(20%) <sup>5</sup> עד לספטמבר 2012<br>71 שוכרים נוספים במועדים שונים<br>החל משנת 2007 ועד לשנת 2016 | <b>זכות סירוב ראשונה<br/>המעוגנת בהערת אזהרה<br/>בטאבו</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| בית טלדור<br>קרית אריה       | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | בעלות                                                  | טלדור (100%), עד נובמבר 2009                                                                                                                                                     | לטלדור נתונה האופציה<br>לרכוש שתי קומות רצופות<br>מהבנין, וכן שתי חניות וחלק<br>מהרכוש הראוי להירשם<br>כמשותף והינה בתוקף עד<br>30.11.2009, ואם הוארכה<br>תקופת השכירות מעבר לכך,<br>האופציה בתוקף עד 5 שנים<br>לאחר מכן<br>עד למועד מימוש האופציה,<br>קיימת לטלדור זכות סירוב<br>במקרה שאמות מציעה הנכס<br>למכירה במחיר הנקוב<br>בהסכם. היה ותמומש<br>האופציה, נתונה לצדדים<br>זכות סירוב ואפשרות<br>להתנגדות לזהות הקונה על<br>בסיס נימוקים סבירים. אמות<br>רשאית להסב ו/או למכור<br>ו/או לשעבד את זכויותיה<br>בנכס ולפי החוזה ובלבד<br>שמקבל הזכויות יתחייב<br>לשאת כלפי טלדור בכל<br>הזכויות והחובות, אך טלדור<br>יכולה להתנגד לזהות הניסב<br>מטעמים שפורטו בלבד |
| מתחם אמות<br>משפט<br>תל-אביב | 67%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3 בנינים<br>בחכירה <sup>5</sup><br>מהוונת <sup>5</sup> | מועדים שונים החל משנת 2007<br>ועד לשנת 2015                                                                                                                                      | לגבי בית אמות הקריה ובית<br>דובנוד 10 הכלולים במתחם,<br>קיים איסור על העברת<br>הזכויות במשך 10 שנים החל<br>משנת 1998, למעט בגוף<br>שהמעביר שולט בו באופן<br>מלא, בכפוף לכך שהנעבר<br>מקבל על עצמו את תנאי<br>החוזה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

<sup>2</sup> ללא תקופות אופציה להארכת הסכם שכירות.

<sup>3</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).

<sup>4</sup> שיעור השכירות שמשלם השוכר מתוך סך השכירות המתקבל מהנכס.

| שם הנכס                     | שיעור אחזקה<br>בנכס | סוג<br>הזכויות                                   | מועד תום השכירות <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                        | מגבלות החלות על העברת<br>חלקו של כל שותף בנכס                                                                                                                                            |
|-----------------------------|---------------------|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בית אמות<br>בטוח<br>תל-אביב | 100%                | בעלות <sup>6</sup>                               | 2 שוכרים עיקריים : – נכסי כלל<br>ביטוח (26%) <sup>5</sup> עד לינואר 2009<br>ושלמה זיו (18%) עד לפברואר<br>2009<br>25 שוכרים נוספים במועדים<br>שוניים החל משנת 2007 ועד<br>לשנת 2013                                  |                                                                                                                                                                                          |
| פארק שיאים<br>נתניה         | 100%                | חכירה<br>מהוות<br>(עד לשנת<br>2037) <sup>7</sup> | שוכר עיקרי – סלקום (19%) <sup>5</sup> עד<br>ליוני 2009<br>32 שוכרים נוספים במועדים<br>שוניים החל משנת 2007 ועד<br>לשנת 2011                                                                                          |                                                                                                                                                                                          |
| קניון רחובות                | 50% <sup>8</sup>    | בעלות <sup>9</sup>                               | מועדים שונים החל משנת 2007<br>ועד לשנת 2016                                                                                                                                                                          | קיימת לכל אחד מהשותפים<br>זכות סירוב ראשונה שאינה<br>חלה בהעברה לתאגיד קשור.                                                                                                             |
| קניון ערים<br>כפר-סבא       | 100%                | בעלות                                            | מועדים שונים החל משנת 2007<br>ועד לשנת 2013                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                          |
| בית אמות הר<br>חוצבים       | 100%                | חכירה<br>מהוות<br>(עד לשנת<br>2032)              | שוכר עיקרי – בשן טכנולוגיות<br>(20%) <sup>5</sup> עד לדצמבר 2007<br>20 שוכרים נוספים במועדים<br>שוניים החל משנת 2007 ועד<br>לשנת 2012                                                                                |                                                                                                                                                                                          |
| בית אמות<br>חיפה            | 90%                 | בעלות                                            | 3 שוכרים עיקריים : צ'מפיון<br>מטורס (17%) <sup>5</sup> עד לאוגוסט 2009<br>א.מ.א.ס. סי (10%) עד לאפריל<br>2013 וחילן טק (16%) עד<br>לנובמבר 2008<br>22 שוכרים נוספים במועדים<br>שוניים החל משנת 2007 ועד<br>לשנת 2015 |                                                                                                                                                                                          |
| בית פלינר<br>פתח תקוה       | 58%                 | בעלות <sup>10</sup>                              | שוכר עיקרי – מינהל הדיור<br>הממשלתי (76%) <sup>5</sup> עד לדצמבר<br>2008<br>17 שוכרים נוספים במועדים<br>שוניים החל משנת 2007 ועד<br>לשנת 2016                                                                        | קיימת זכות סירוב ראשונה<br>אשר אינה חלה בהעברה לצד<br>קשור. המכירה תתייחס<br>לפחות לשטח של קומה<br>שלמה בקומות המשרדים או<br>למלוא זכויות המוכר בקומה<br>בשטח המשרדי, מסחרי או<br>בחניון |

<sup>5</sup> בנין אחד עד לשנת 2046, שני עד לשנת 2047, ושלישי עד לשנת 2048, עם אופציה להארכה ב-49 שנים.  
<sup>6</sup> הליכי רישום הבעלות טרם הושלמו והם כפופים לרישום הנכס כבית משותף. לטובת אמות רשומה הערת אזהרה  
בטאבו.  
<sup>7</sup> הליכי הרישום בטאבו טרם הושלמו והם כפופים להשלמת הליכי איחוד וחלוקה.  
<sup>8</sup> לגבי אופציה הנתונה לשותף לרכוש 10% נוספים מהזכויות בנכס ראה סעיף 3.2.3 (7) להלן.  
<sup>9</sup> מקצת הזכויות בחכירה לדורות מעיריית רחובות. הליכי רישום הבעלות ביחס לכ-17% מהנכס טרם הושלמו.  
<sup>10</sup> הליכי רישום הבעלות טרם הושלמו והם כפופים לרישום הנכס כבית משותף.

להלן פרטים נוספים על כל אחד מהנכסים המפורטים בטבלה שלעיל:

1. סופרמרקטים

לחברה 36 נכסים\* בפריסה ארצית המושכרים ברובם לקבוצת "ריבוע כחול ישראל בע"מ", לשופרסל בע"מ\*\* ולקואופ ירושלים. תפעול ואחזקת הנכסים הללו נעשים על ידי השוכר ובאחריותו. השטח המושכר כולל כ- 36,166 מ"ר. דמי השכירות לשנת 2006 בגין הנכס הגדול ביותר מתוך 36 הנכסים הללו, היווה קרוב לאחוז אחד מסך הכנסות החברה מדמי שכירות באותה שנה.

2. 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 שהינה הבעלים הרשום של 48.45% מהזכויות. קיימת מחלוקת ביחס ל- 3.1% 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 20 (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.

בניית 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

\* 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 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

\*\* מרבית הנכסים ששוכרת שופרסל בע"מ, הושכרו לה החל מיום 1.3.2006 בעקבות כניסתה לנעלי קלאבמרקט במסגרת הליך הקפאת הליכים.

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 (להלן: "החברה לניהול").

לפרטים אודות ההוראות העיקריות של הסכמי השיתוף לגבי נכס זה, נא ראה טבלה בסעיף 3.2.6 להלן.

.3

#### בית טלדור בקרית אריה – פ"ת

החברה הינה בעלת מלוא זכויות הבעלות הרשומה בלשכת רישום המקרקעין בבית טלדור בקרית אריה – פ"ת, המצוי ברחוב היצירה פינת רחוב עמל, באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקוה.

הבנין כולל חמש קומות משרדים בשטח כולל של כ- 8,235 מ"ר, קומת מרתף עליון בשטח של כ- 1,736 מ"ר המשמשת למחסנים ומשרדים, שתי קומות חניה תת קרקעית בשטח כולל של כ- 6,440 מ"ר, הכוללות 203 מקומות חניה. השטח המושכר כולל כ- 9,971 מ"ר, משרדים ומחסנים.

ביום 25 במאי 1999 חתמה החברה עם טלדור מערכות מחשבים (1986) בע"מ, על חוזה שכירות לתקופה של עשר שנים, החל מיום 1.12.1999 ועד 30.11.2009. לשוכר אופציה להאריך את תקופת השכירות, הניתנת למימוש עד סוף פברואר 2009, לתקופה נוספת של עשר שנים, ובמקרה כאמור מחוייבת החברה לבצע השקעות בנכס בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

לשוכר ניתנה גם אופציה הניתנת למימוש עד סוף פברואר 2009, לרכוש מהחברה, במחיר שוק, שתי קומות רצופות בנכס (היינו קומות א ו- ב יחדיו או קומות ג ו-ד יחדיו), אשר מימושה מותנה בהארכת תקופת השכירות על ידי השוכר ביחס ליתרת שטחי הנכס. לשוכר קיימת גם זכות סירוב בתנאים מסויימים לגבי שתי הקומות כאמור.

לפרטים אודות יחסי השיתוף בעקבות מימוש האופציה, ככל שיהיה, נא ראה טבלה בסעיף 3.2.6 להלן.

.4

#### 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- 15,436 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 ממינהל מקרקעי ישראל ביחס לעשר וחצי קומות וכן חלק יחסי בשותפות עם אחרים בקומה 16 ובקומת המסד, בשטח כולל של כ- 11,617 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 ביובל 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 התביע הקיימת ו/או ייזום תביע 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 3.2.6 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 בבניין 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 3.2.6 להלן.

#### בית אמות ביטוח

.5

בית אמות ביטוח (בנין B) ממוקם בדרך פתח תקווה 46-48 בתל אביב, במתחם מגדלי אביב. המתחם כולל שלושה מגדלי משרדים אשר סומנו כמגדל A, מגדל B, ומגדל C ושטחי חניה תת קרקעיים צמודים, בארבעה מפלסים. החברה הינה בעלת הזכות להירשם כבעלים של מגדל B ושל שתי קומות משרדים (קומה 8 וקומה 10) במגדל A וכן ב- 258 מקומות חניה.

מגדל B הינו בן 14 קומות משרדים בשטח כולל של 9,200 מ"ר. השטח הכולל של הקומות שבבעלות החברה במגדל A הינו כ- 1,500 מ"ר. חלק החברה בשטחים להשכרה במתחם הינו כ- 10,700 מ"ר. המתחם נמצא בתהליך רישום בית משותף.

#### פארק שיאים – בנתניה

.6

בעלות הקבוצה (באמצעות חברת אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ) (להלן: "אילות נתניה")

מלוא זכויות החכירה המהוונות ממינהל מקרקעי ישראל בפארק התעשייה "שיאים" הממוקם בשטח של כ- 49.5 דונם, באזור התעשייה החדש בדרום נתניה, ועליה 11 מבנים דו קומתיים ושלושה מבנים חד קומתיים, בשטח כולל של כ- 39,232 מ"ר.

זכויות החכירה של הקבוצה בפארק טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין. פארק התעשייה נוהל עד 31.12.2006 באמצעות שותפות מוגבלת בבעלות מלאה של הקבוצה והחל מ- 1.1.2007 ניתנים שירותי הניהול והאחזקה לפארק באמצעות אילות נתניה.

ביום 31.12.2006 נחתם הסכם בין החברה לבין אילות נתניה להעברת מלוא זכויות החברה בנכס (50%) לאילות נתניה וזאת בהעברה לפי סעיף 104א לפקודת מס הכנסה. ההסכם כפוף לפרה-רולינג מול מס הכנסה.

#### קניון רחובות

.7

בעלות הקבוצה (במישרין ובאמצעות חברת אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ (להלן: "אילות רחובות")) 50% מזכויות הבעלות בקניון רחובות, הממוקם בלב העיר רחובות בין הרחובות חרל"פ, ביל"ו, רוזינסקי והגורן. הקניון כולל שטחים מסחריים בשטח כולל של כ- 24,038 מ"ר, שני בנייני משרדים בשטח כולל של כ- 9,716 מ"ר (מתוכם 4 קומות מתוך הבנין הצפוני הוחכרו לעיריית רחובות בשטח של כ- 4,278

מ"ר בחכירה לדורות), תחנה מרכזית לאוטובוסים ושטחי חניה אשר כוללים כ-1,350 מקומות חניה.

סה"כ חלק הקבוצה בשטחים להשכרה עומד על כ- 14,738 מ"ר, משרדים ושטחי מסחר.

אילות רחובות, מחזיקה ב- 33.3% ממכלול זכויות הבעלות בנכס, החברה מחזיקה ב- 16.7% מזכויות הבעלות בנכס (סה"כ מחזיקה הקבוצה ב- 50% מזכויות הבעלות בנכס) וחב' איזו-ריט רחובות בע"מ (להלן: "איזו-ריט") מחזיקה ביתרת הזכויות בנכס.

זכויות הבעלות של אילות רחובות רשומות בלשכת רישום המקרקעין. זכויות הבעלות של החברה טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין עקב הליכים משפטיים המתנהלים מול עיריית רחובות בשל מחלוקת בגין חובות ארנונה (להרחבה ראה באור 20 (א) (4) לדוחות הכספיים).

שטחי תחנת האוטובוסים המרכזית של קניון רחובות נמצאים בשימושה של "אגד" וזאת על פי הסכם שכירות בין "אגד" לבין מפעלי תחנות בע"מ, שהינה אחד מהבעלים הקודמים של הנכס, לפיו "אגד" שוכרת את התחנה המרכזית שבמתחם לתקופה של עשר שנים פחות יום. מלוא דמי השכירות מ"אגד" משולמים למפעלי תחנות בלבד וזאת בהתאם לתנאי הסכם השכירות. תקופת השכירות של "אגד" מכח הסכם השכירות הנ"ל הסתיימה במהלך שנת 2004. על פי הסכם השכירות נתונה למפעלי תחנות האופציה להודיע ל"אגד" על הארכת תקופת השכירות לתקופה נוספת של 10 שנים פחות יום, בהודעה בכתב 6 חודשים לפני תום תקופת השכירות המקורית. עד למועד פרסום דוח זה לא התקבל בידי הקבוצה העתק ההודעה בדבר מימוש האופציה. נכון למועד פרסום דוח זה התחנה המרכזית עודנה פעילה.

במסגרת היחסים בין השותפים בנכס, כל העברת זכויות לצדדים שלישיים כפופה לזכות סירוב ראשון כלפי הצד האחר, אשר לא תחול בהעברה לתאגיד שולט/נשלט. לפרטים נוספים בדבר אפשרויות פיתוח הנכס, ראה סעיף 3.2.6 להלן.

#### הענקת אופציה לשותף בקניון רחובות

ביום 31.3.2006 נחתם הסכם בין החברה ואילות רחובות לבין איזו-ריט במסגרתו הוענקה לאיזו-ריט אופציה חד צדדית ובלתי חוזרת, הניתנת 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. במקרה של מימוש האופציה האמורה תחזיק איזו-ריט ב- 60% מזכויות הבעלות בקניון רחובות וב- 60% מהמניות בחברת הניהול של קניון זה. עם מימוש האופציה האמורה, יוקצו בחברת הניהול של הקניון הנ"ל מניות ניהול אשר יקנו (אך ורק) זכויות הצבעה באסיפות בעלי מניות של חברת הניהול ואת הזכות למנות דירקטורים בחברת הניהול, באופן שהחברה ואילות רחובות (יחד) מחד ואיזו-ריט מאידך, יחזיקו במניות ניהול המקנות זכות למנות את מחצית הדירקטורים בחברת הניהול של הקניון. כמו כן, תתקבלנה ההחלטות בקשר עם הנכס

בהסכמת שני הצדדים. על פי ההסכם, האחריות והפיקוח על הניהול השוטף של הקניון יתבצעו החל מיום 1.5.2006 על ידי איזו-ריט, בהתאם למדיניות משותפת ותוך מתן שקיפות מלאה לקבוצה.

בעקבות הקצאת מניות לחברה באילות רחובות כנגד הזרמת הון חוזר ע"י החברה לאילות רחובות (כמפורט בסעיף 2.1 לעיל להלן ובאור 20ג(2) לדו"חות הכספיים) התגלעה בתחילת 2007 מחלוקת בין החברה לבין איזו-ריט הנוגעת ליחסים שבין השותפים. לטענת איזו-ריט, הקצאת המניות הנ"ל הינה בגדר העברת זכויות בנכס המקימה לה זכות סרוב ראשונה לרכישת הזכויות המועברות. על בסיס חוות דעת יועציה המשפטיים לענין זה חולקת החברה על הטענות ועל פי עמדת החברה אין לטענות איזו-ריט כל בסיס.

#### קניון ערים - כפר - סבא

.8

הקבוצה (באמצעות אילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ (להלן: "אילות כפר סבא")) הינה בעלת 100% מזכויות הבעלות (במושע) בקניון ערים כפר-סבא, קניון מסחרי הממוקם ברחוב הכרמל בלב כפר-סבא. הקניון בנוי משלושה בניינים 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 (להלן: "חבס"), תמורת סך של 108 מיליון ₪, עלות כוללת 113.5 מיליון ש"ח.

הקניון מנוהל באמצעות חברת ניהול, בבעלות מלאה של הקבוצה. ביום 31.12.2006 נחתם הסכם בין החברה לבין אילות כפר סבא להעברת מלוא זכויות החברה בנכס (20%) לאילות כפר סבא וזאת בהעברה לפי סעיף 104א לפקודת מס הכנסה. ההסכם כפוף לפרה-רולינג מול רשויות מס הכנסה.

#### בית אמות הר חוצבים – ירושלים

.9

אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ (להלן: "אילות הר חוצבים") הינה בעלת 100% מזכויות החכירה המהוונות בנכס בהר חוצבים בירושלים, הכולל בניין בעל שני אגפים למשרדים לתעשייה עתירת ידע בשטח כולל להשכרה של כ-9,870 מ"ר, האחד, בן ארבע קומות עיליות ו-3.5 קומות מרתפי חניה והשני בן חמש קומות עיליות. תפעול הנכס מנוהל על ידי חברה חיצונית.

ביום 10.5.06 התקשרו החברה ואילות הר חוצבים בהסכם (שתוקן בדצמבר 2006) עם חלק מבעלי אגרת החוב שהונפקה ע"י אילות הר חוצבים, בין היתר להסדר ההלוואות נשוא אגרת החוב. במסגרת ההסכם נקבע כי הקבוצה לא תהא רשאית למכור את החזקותיה בנכס וזאת עד לחודש נובמבר 2007, אלא אם תתקבל הסכמתן של מלוות

המחזיקות בלפחות 75% מיתרת החוב נשוא אגרת החוב. (להרחבה בענין זה ראה סעיף 4.10.3.2 להלן).

#### 10. בית אמות חיפה

הקבוצה, במישרין ובאמצעות אילות השקעות (רמת ורד) 1994 בע"מ (להלן: "אילות רמת ורד"), מחזיקות ב-90% מהזכויות בבית אמות חיפה שהינו בנין משרדים ומסחר, הממוקם בשדרות רוטשילד פינת רחוב יפו, חיפה. שטחו הבנוי הכולל של הבניין כ-22,000 מ"ר, הכולל עשר קומות משרדים בשטח כולל של כ-10,550 מ"ר, שטח מסחרי של כ-1,780 מ"ר, שטח מחסנים של כ-1,000 מ"ר ושלוש קומות מרתפי חניה הכוללות כ-321 חניות. יתרת הזכויות בנכס הינן בבעלות חברת י.פלג ובניו חברת לבנין ופיתוח בע"מ (להלן: "פלג").

בית אמות חיפה נרשם כבית משותף. החברה ואילות רמת ורד רשומות כבעלות זכויות בעלות ביחידות אותן רכשו. על פי הסכם זכות קדימה מיום 25.5.2000 שנחתם בין אילות רמת ורד לבין פלג, לאילות רמת ורד זכות סירוב ראשון לרכישת הקומות התשיעית והעשירית בבניין, שהינן בבעלות פלג. מלוא הזכויות בגג וזכויות הבניה בגג הינן בבעלות מלאה של הקבוצה.

חלק הקבוצה בשטחים להשכרה בבנין הינו כ-10,850 מ"ר.

שירותי האחזקה, הניקיון ומתן השירותים לפרוייקט ניתנים על ידי חברת ניהול חיצונית.

#### 11. בית פלינר

הקבוצה, (באמצעות אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ (להלן: "אילות פתיר"), מחזיקה ב-58% מזכויות הבעלות בבית פלינר הממוקם ברחוב ההסתדרות 26 בפתח-תקווה. הבניין הינו בן 16 קומות בשטח הבנוי כ-21,962 מ"ר, הכולל מרתפי חניה ומחסנים בשטח של 8,374 מ"ר, קומה מסחרית בשטח של 1,975 מ"ר ומשרדים בשטח של 11,613 מ"ר. הבניין ממוקם באזור מרכזי ומפותח. שותפיה העיקריים של הקבוצה לבעלות בבניין הינם חברת ב.רוטברד ושות' בע"מ וחברת חלקה 460 בגוש 3926 בע"מ (להלן: "פלינר").

חלק הקבוצה בשטחים להשכרה בבנין הינו כ-7,541 מ"ר.

הבנין מושכר ברובו בשכירות חופשית למשרדי ממשלה לתקופה המסתיימת בסוף 2008, ובחלקו למשרדי עו"ד ובעלי מקצועות חופשיים. הקבוצה מנהלת מו"מ עם מינהל הדיור הממשלתי בדבר הארכת תקופת השכירות.

הבנין מנוהל על ידי חברת ניהול חיצונית.

בין הבעלים נחתם הסכם שיתוף במקרקעין לתקופה של 10 שנים המסתיימות בסוף 2008, לפיו, בין היתר, הם אינם רשאים להעביר זכויותיהם לאחרים, אלא בהתקיים תנאים מסוימים, ובכל מקרה, כל העברת זכויות לצדדים שלישיים כפופה לזכות סירוב ראשון כלפי הצד האחר, אשר לא תחול בהעברה לתאגיד שולט/נשלט וליחיד משפחת פלינר. מנגנון זכות הסירוב יפעל כדלקמן:

1. התחייבות לזכות סירוב הינה בין חברות הקבוצה תחילה, ורק לאחר מכן, וככל שלא תמומש ע"י הקבוצה-כלפי פלינר.
2. במכירה ע"י פלינר- קיימת זכות סירוב לטובת אילות פתיר והחברה, כאשר ההתחייבות הינה קודם כל כלפי אילות פתיר ורק לאחר מכן, וככל שאילות פתיר לא תממש את זכויותיה – כלפי החברה.

הצדדים לא יהיו רשאים לשעבד או למשכן את זכויותיהם בנכס, אלא אם השעבוד ו/או המשכון יהיו כפופים להוראות הסכם השיתוף, לרבות לעניין זכות הסירוב. במסגרת הסכם השיתוף התחייבו הצדדים לשותף פעולה בקשר להשכרתן של קומות המשרדים, הקומה המסחרית והפעלה משותפת של החניון וכן התחייבו על קיום מנגנון שיתוף בהשכרה שתוקפו עד לסוף 2008, לפיו גם במקרה בו צד ירצה למכור את זכויותיו לצדדים שלישיים, בכפוף לאמור לעיל, ישאר השטח הנמכר כפוף למנגנון השיתוף בהשכרה עד לתום תקופת השיתוף בשכירות. הבניין נמצא בשלב רישום בית משותף. לפרטים אודות ההוראות העיקריות של הסכמי השיתוף לגבי נכס זה, נא ראה טבלה בסעיף 5.3.2.6 להלן. ביום 31.12.2006 נחתם הסכם בין החברה לבין אילות פתיר להעברת מלוא זכויות החברה בנכס לאילות פתיר וזאת בהעברה לפי סעיף 104א לפקודת מס הכנסה. ההסכם כפוף לפרה-רולינג מול מס הכנסה.

## 12. נכסים בקנדה

### א. קנדה ספקטרה

הקבוצה מחזיקה ב-2 מרכזים לוגיסטיים הממוקמים ליד מונטריאול. שטחם הכולל של 2 המרכזים הלוגיסטיים הינו 55 אלף מ"ר והם מושכרים לשוכר אחד לתקופה של 20 שנה המסתיימת בשנת 2025. חלקה של הקבוצה בשכר הדירה השנתי שהנכסים הנ"ל מניבים, בהתחשב במיצוע דמי השכירות הצפויים על פני כלל תקופת השכירות, הינו כ- 4.2 מיליוני דולר קנדי לשנה (16 מיליוני ש"ח). שני הנכסים נרכשו ב- 28 באפריל 2005 בעסקת SALE AND LEASEBACK בהשכרה ל- 20 שנה, החל מחודש יוני 2005. בהסכם נקבעו מדרגות לעדכון הכנסות השכירות כל חמש שנים, בשיעור של 10% בתום חמש השנים הראשונות, 7.5% בתום עשר שנים, ובתום חמש עשרה שנה תבוצע הערכה מחדש של דמי השכירות, כשבכל מקרה, לא יופחתו דמי השכירות ששולמו עד אותו מועד. בסוף תקופת השכירות קיימת אופציה לשוכר לקנות את הנכס לפי הגבוה מבין מחיר שוק לבין שווי לפי תשואה של 8.5% על פי ההכנסה בסוף תקופה.

### ב. קנדה E.C.1

הקבוצה מחזיקה ב-50% מבניין משרדים במונטריאול קנדה. שטחו הכולל של בניין המשרדים הינו 49 אלף מ"ר, המושכר בעיקרו לשוכר אחד (95% מהשטח) לתקופה של כ-20 שנה המסתיימת בשנת 2023, בשכר דירה שנתי של 15.5 מיליוני דולר קנדי (61

מיליוני ש"ח), בהתחשב במיצוע דמי השכירות הצפויים על פני כלל תקופת השכירות, ובנוסף מתקבל מענק שנתי מעיריית מונטריאול בסך של כ-2.6 מיליוני דולר קנדי (חלקה של הקבוצה כ-1.3 מיליוני דולר קנדי) עד תום שנת 2007. בהסכם נקבעו מדרגות לעדכון הכנסות השכירות בשיעור ממוצע של 10% וזאת כל חמש שנים. למועד פרסום דוח זה בוחנת הקבוצה את האפשרות למימוש נכסים אלו.

#### 3.2.4 נכסים שנרכשו לאחר 31.12.2006

##### בית אמות כלל תקשורת

החברה, יחד עם כלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל"), חתמו ביום 28.1.2007 על הסכם לרכישת מלא הזכויות בבניין משרדים ברח' הסיבים 25, בפתח תקווה (לשעבר: "בית עורק"), באזור התעשייה רמת-סיב (להלן בסעיף זה: "הבניין" ו"העסקה" לפי העניין), מאת חב' מרכז ערוצי זהב 1985 בע"מ, תמורת סך של כ-81.4 מיליון ₪ (חלק החברה 40.7 מיליון ₪, עלות כוללת 43 מיליון ש"ח). רכישת הבניין בוצעה בחלקים שווים בין החברה לבין כלל.

הבניין, אשר הוקם בשנת 1997, כולל שטחים להשכרה בהיקף של כ-13,900 מ"ר ברוטו ב-6 קומות עיליות וכ-240 חניות במרתף. שיעור התפוסה בבניין נכון למועד פרסום דוח זה, הינו 100%.

הבניין מאוכלס ע"י חמישה שוכרים כאשר שני השוכרים העקריים (המאכלסים כ-84% משטח הבניין) הינם חברת הביטוח AIG וחברת התקשורת 012 קווי זהב, להם חוזי שכירות ארוכי טווח עד לשנת 2012 עם אופציה להארכת תקופות השכירות בתקופות נוספות.

הרווח התפעולי השנתי החזוי לסך הפרוייקט בשנה טיפוסית הינו כ-6.58 מיליון ₪ (חלק החברה כ-3.29 מיליון ₪).

בין החברה לבין כלל נחתם הסכם שיתוף המסדיר את הבעלות והניהול המשותפים של הבניין ומכוחו קיים שיתוף בניהול ההשכרות בבניין המתבצע באמצעות עסקה משותפת להשכרה. תפעול הבניין מתבצע ע"י חברת ניהול חיצונית.

בנוסף קובע ההסכם כי החברה תפקח על מנגנון השיתוף בהשכרה, על שירותי השיווק המשותפים שנקבעו בהסכם ועל פעילות חברת התפעול וזאת בתמורה לדמי ניהול חודשיים. ההסכם קובע מנגנון של זכות סירוב ראשונה לכל אחד מהשותפים במקרה של רצון למכירת הנכס.

##### קניון "חוצות כרמיאל"

ביום 4.2.2007 חתמה החברה על מסמך עקרונות עם חב' גבריאלים ייזום והשקעות בע"מ (להלן: "הבעלים") לרכישת עד 70% מהזכויות בפרוייקט הידוע בשם "קניון חוצות כרמיאל" שהינו בשלבי בניה ראשוניים, הממוקם בכניסה הראשית לכרמיאל, בסמוך למתחם "ביג" (להלן: "הקניון"). הרכישה צפויה להתבצע לפי סך מקסימלי של כ-19 מיליון דולר.

סה"כ השטח הבנוי של הקניון עם גמר בנייתו צפוי להיות כ- 13,600 מ"ר, ותמורת הרכישה תחושב על בסיס תשואת NOI של 10% נטו, על סמך חוזי שכירות שיחתמו בפועל.

לחברה נתונה הזכות להגדיל את חלקה בקניון ל- 70%.  
נכון למועד פרסום הדוח כ- 1,600 מ"ר משטחי הקניון כבר בנויים ומאוכלסים ובניית יתרת הפרוייקט צפויה להסתיים בתוך 18 חודש.  
החברה תיטול חלק בשלבי התכנון, השווק והניהול של כלל הפרוייקט החל משלב הקמתו ועד לשלבי האכלוס.  
הרכישה עודנה כפופה לבדיקת נאותות הנערכת ע"י החברה, להגעת הבעלים להסדר עם הבנק המלווה ולקבלת אישור דירקטוריון החברה. החברה מטפלת בעריכת חוזה מפורט.

#### בית אירופה ישראל

ביום 11.1.2007 התקשרה החברה בהסכם עקרונות עם חב' אירופה ישראל (מ.מ.ש.) בע"מ לרכישת מלוא זכויות הבעלות במגדל הידוע בשם "בית אירופה ישראל" (בית IBM לשעבר) הממוקם בצומת הרחובות ויצמן ושדי שאול המלך בתל אביב (להלן: "הבניין") תמורת סך של 80 מיליון דולר. סכום התמורה אמור להשתלם מחציתו לפי שער הדולר כפי שיהיה ידוע במועד ביצוע כל תשלום ומחציתו לפי שער של 4.25 ₪ לדולר ארה"ב, קרי, 170 מיליון ₪, ובסה"כ כ- 340 מיליון ש"ח.  
הבניין 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).  
הבניין עבר במהלך השנתיים האחרונות חידוש ושיפוץ מקיף ויסודי לרבות של כל מערכותיו.

הרכישה עודנה כפופה לחתימה על חוזה מפורט. החברה צופה כי חוזה מפורט יחתם במהלך החודש הקרוב.

#### ניהול תפעול הנכסים

3.2.5

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 15% COST+) 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.

להלן פרטים אודות ההוראות העיקריות של הסכמי השיתוף בין חברות הקבוצה לבין שותפיהן, באותם נכסים עיקריים בהם יש לחברות הקבוצה שותפים :

להלן טבלה המרכזת את ההוראות העיקריות של ההסכמים בין החברה/החברות הבנות לבין שותפיה, לגבי הנכסים מתוך הנכסים המפורטים בטבלה דלעיל, בה יש לחברה/לחברות הבנות שותפים.

| הנכס                            | החברה המחזיקה בנכס                              | שיעור החזקה בנכס                                                                 | קיום רישום/הוראות התחייבות לרישום כהסכם שיתוף לפי חוק המקרקעין                                                                  | מגבלות החלות על העברת חלקו של כל שותף בנכס <sup>1</sup>                                                                                                                           | זכות סירוב ראשונה                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | שעבוד ומשכון זכויותיו של כל שותף, כולל מגבלות על שעבוד כאמור              | מגבלות על פירוק השיתוף <sup>2</sup>                                                                                                                 | אופן הניהול המשותף של הנכס     | קיום רישום/ התחייבות בהסכם לרישום כבית משותף | הקמת חברת ניהול לתפעול וניהול הנכס                                                                                                | קיום סעיף בוררות בהסכם |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>בית פלינר<sup>7</sup></b>    | אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ; אמות השקעות בע"מ | אילות (פתיר) - 47.79% לא כולל מחסנים וחניות; אמות - 10.33% לא כולל מחסנים וחניות | קיימת התחייבות לרישום ההגבלות על מכירה, פירוק וזכות סירוב. הזכויות רשומות במושע. רשומה הערת אזהרה לטובת איילות בגין הסכם השיתוף | המכירה תתייחס לפחות לשטח של קומה שלמה בקומות המשרדים, או למלוא זכויות המוכר בקומה בשטח המשרדי, מסחרי או בחניון ו/או למפלט שלם לפחות בחניון. הקונה יהיה בעל איתנות כלכלית ושם טוב. | קיימת. לא תחול בהעברה לצד קשור; אך אם הצד הקשור יפסיק להיות תאגיד שולט/נשלט/אחות הצד המעביר יהיה חייב לגרום לכך שהנכס יחזור לבעלותו. זכות הסירוב ניתנת למימוש ראשית ע"י אילות והשותף הנוסף במכירה ע"י אחד מהם, ורק לאחר מכן ע"י אמות. במכירה ע"י אמות זכות הסירוב הראשונה עומדת ראשית לאילות ורק לאחר מכן לשותף הנוסף. | הצד המשעבד מתחייב ששטר השעבוד או המשכון יהיה כפוף להתחייבויותיו לפי ההסכם | איסור מכירה עד 31.12.2008, למעט קומה אחת. בקשת פירוק ע"י צד אחד מקנה אופציה לצד השני לרכוש את הזכויות של המבקש, בשווי שיקבע עפ"י הערכת שמאי מקרקעין | כן. שיתוף בהשכרה               | קיימת התחייבות. נמצא בהליך רישום כבית משותף  | קיימת חברת תפעול. במקרה בו ירדו אחזקות הצד השני לפחות מ-45% תהא אילות רשאית לקבוע את זהות חברת התפעול. לא קיימת חברת ניהול משותפת | קיים                   |
| <b>ת.מ. ירושלים<sup>6</sup></b> | אמות השקעות בע"מ                                | 50%                                                                              | אין התיחסות בהסכם.                                                                                                              | מותנית בהסכם הדדי בכתב. אך השותף לא יהיה רשאי לסרב להעברת הזכויות אם ניתנה לו זכות סירוב ראשונה ולא ניצל אותה                                                                     | קיימת. רשומה הערת אזהרה במרשם המקרקעין                                                                                                                                                                                                                                                                                 | אין התיחסות בהסכם                                                         | אין התיחסות בהסכם <sup>3</sup>                                                                                                                      | אין התיחסות בהסכם <sup>4</sup> | אין התיחסות בהסכם                            | קיימת חברת ניהול. אחזקות בחברת הניהול והרכב הדירקטוריון: לכל שותף מחצית; החלטה ברוב קולות                                         | קיים                   |

| הנכס                   | החברה המחזיקה בנכס | שיעור החזקה בנכס                                       | קיום רישום/הוראות בהסכם בדבר התחייבות לרישום כהסכם שיתוף לפי חוק המקרקעין | מגבלות החלות על העברת חלקו של כל שותף <sup>1</sup> בנכס                                                                                                                                                                                   | זכות סירוב ראשונה                                                                                                                                                                | שעבוד ומשכון זכויותיו של כל שותף, כולל מגבלות על שעבוד כאמור                                                                               | מגבלות על פירוק השיתוף <sup>2</sup> | אופן הניהול המשותף של הנכס     | קיום רישום/התחייבות בהסכם לרישום כבית משותף         | הקמת חברת ניהול לתפעול וניהול הנכס | קיום סעיף בוררות בהסכם |
|------------------------|--------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| בית טלדור <sup>5</sup> | אמות השקעות בע"מ   | לטלדור אופציה לרכוש חלק מהבנין (ראה הערה בתחתית הטבלה) | רשומה הערת אזהרה במרשם המקרקעין לטובת טלדור                               | אפשרות התנגדות לזהות הקונה על בסיס נימוקים סבירים. אמות רשאית להסב ו/או למכור ו/או לשעבד את זכויותיה בנכס ולפי החוזה ובלבד שמקבל הזכויות יתחייב לשאת כלפי טלדור בכל הזכויות והחובות; אך טלדור יכולה להתנגד לזהות הניסב מטעמים שפורטו בלבד | קיימת זכות סירוב לאחר מימוש אופציה הרכישה ע"י טלדור. לפני כן, ובמשך תקופת האופציה (כמוגדר בהערה בתחתית הטבלה), לטלדור זכות סירוב במקרה שאמות מציעה הנכס למכירה במחיר הנקוב בהסכם | שעבוד ע"י אמות כפוף לכך שאמות תישאר אחראית כלפי טלדור לקיום ההתחייבויות עפ"י חוזה השכירות בתקופת השכירות הראשונה, המסתיימת ביום 30.11.2009 | אין התיחסות בהסכם <sup>3</sup>      | אין התיחסות בהסכם <sup>4</sup> | קיימת התחייבות (לאחר מימוש אופציית הרכישה של טלדור) | לא קיימת חברת ניהול                | קיים                   |

| הנכס                                       | החברה<br>המחזיקה<br>בנכס                  | שיעור<br>החזקה<br>בנכס | קיום<br>רישום/הוראות<br>בהסכם בדבר<br>התחייבות<br>לרישום כהסכם<br>שיתוף לפי חוק<br>המקרקעין | מגבלות החלות על<br>העברת חלקן של כל<br>שותף בנכס <sup>1</sup>                                                                                                               | זכות סירוב ראשונה                                       | שעבוד ומשכון<br>זכויותיו של כל<br>שותף, כולל<br>מגבלות על<br>שעבוד כאמור                           | מגבלות<br>על פירוק <sup>2</sup><br>השיתוף | אופן הניהול<br>המשותף של<br>הנכס                                                                                                                                                                                               | קיום<br>רישום/התחייבות<br>בהסכם לרישום<br>כבית משותף | הקמת חברת<br>ניהול לתפעול<br>ונייהול הנכס                                    | קיום<br>סעיף<br>בוררות<br>בהסכם |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| בית<br>דובנוב<br>10 וביית<br>אמות<br>הקריה | אמות<br>השקעות<br>בע"מ                    | 67%                    | סוכם שירשם<br>כהסכם שיתוף,<br>ואף נרשמה הערת<br>אזהרה במרשם<br>המקרקעין                     | איסור העברה עד<br>2.11.07 בבית<br>התק"מ ועד<br>7.9.08 בבית<br>שיכון עובדים,<br>למעט לגוף שהמעביר<br>שולט בו באופן מלא,<br>בכפוף לכך שהנעבר<br>מקבל על עצמו את<br>תנאי החוזה | קיימת. לא תחול<br>בהעברה לחברה בבעלות<br>מלאה של המעביר | שעבוד מותר<br>בכפוף לכך<br>שהמשעבד<br>שילם חלקו<br>בעלויות<br>המשותפות<br>בעבודות בנכס<br>ובתפעולו | אין<br>התיחסות <sup>3</sup><br>בהסכם      | עד 2.11.07 בבית<br>התק"מ ועד<br>7.9.08 בבית<br>שיכון עובדים<br>החלטה של אמות<br>בלבד בכל הקשור<br>לבניה עפ"י תב"ע<br>קיימת ו/או ייזום<br>תב"ע חדשה ו/או<br>עיתוי ניצול<br>זכויות הבניה.<br>לאחר מכן<br>בהתייעצות בין<br>הצדדים | אין התיחסות<br>בהסכם                                 | בפועל, קיימת<br>חברת תפעול<br>חיזונית<br>ומנוהל ע"י<br>נציגות הבית<br>המשותף |                                 |
| קניון<br>רחובות                            | החברה<br>ואילות<br>רחובות<br>מערב<br>בע"מ | 50%                    |                                                                                             | זכות סירוב ראשונה.                                                                                                                                                          | קיימת. אינה חלה<br>בהעברה לצד קשור                      |                                                                                                    |                                           |                                                                                                                                                                                                                                |                                                      |                                                                              |                                 |

1. על פי חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 (להלן: "חוק המקרקעין"), כוחה של תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה את זכותו של כל שותף במקרקעין להעביר את חלקו במקרקעין או לעשות בחלקו עסקה אחרת ללא הסכמת יתר השותפים, יפה לתקופה שאינה עולה על חמש שנים.
2. על פי חוק המקרקעין, במקרה של תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות הענין.
3. על פי חוק המקרקעין, במקרה זה בו אין הוראה אחרת בהסכם השיתוף, רשאי כל שותף במקרקעין משותפים בכל עת לדרוש פירוק השיתוף, בדרכים שנקבעו בחוק המקרקעין.
4. על פי חוק המקרקעין, במקרה זה בו אין הוראה אחרת בהסכם השיתוף, הניהול והשימוש הרגילים במקרקעין נקבעים ע"י בעלי רוב החלקים במקרקעין המשותפים. כמו כן, דבר החורג מניהול או משימוש רגילים טעון הסכמת כל השותפים.
5. האמור ביחס לבית טלדור מתייחס למצב בו טלדור תממש את האופציה לרכוש חלק מהנכס. האופציה מתייחסת לשתי קומות רצופות מהבנין, וכן חניות וחלק מהרכוש הראוי להירשם כמשותף והינה בתוקף עד 30.11.2009, ואם הוארכה תקופת השכירות מעבר לכך, האופציה בתוקף עד 5 שנים לאחר מכן.
6. יש זכויות בנכס לחוכרי משנה.
7. חלק מהבנין בבעלות צדדים שלישיים.

### 3.2.7 נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח

#### 1. דרך השלום

הנכס ממוקם 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 נגזרות מתוכנית מס' ת"א/1043 א' 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).

#### 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 ברובם 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 ליפשיר בע"מ. החברה וליפשיר פועלות ביחד לשינוי ייעוד המתחם לייעוד למגורים. הוכנה תב"ע שעברה את אישור הועדה המקומית לתכנון ובניה ואף נמצאת בדיונים ראשוניים במסגרת הועדה המחוזית חיפה. במסגרת התוכנית, ניתן יהיה לבנות במתחם, לכשתאושר, כ-370 יחידות דיור בבנייה רווייה, מהם חלק החברה וליפשיר, ביחד בחלקים שווים ביניהן, הינו 282 יחידות דיור. יצויין כי היתר שניתן על ידי המשרד לאיכות הסביבה לצד ג' באיזור מיקומו של הנכס, עלול להגביל במידה מסויימת את קצב ניצול הפיתוח במקרקעין על פי הת.ב.ע. החדשה שתהיה.

#### 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. במהלך שנת 2005, בעקבות שינויים מערכתיים שערכה "אגוד", פיצלה "אגוד" 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 במצב רעוע ואינם שמישים. החברה מתכוונת לפעול להכנת תב"ע לשינוי יעוד לבניה למגורים. טרם החלו פעולות התכנון לשינוי התב"ע.

#### 5. קניון רחובות - תוכנית הרחבה

קניון רחובות שוכן במרכז העיר רחובות ומשמש גם כתחנה המרכזית וגם כבית העירייה. ראה סעיף 3.2.3 (8) לעיל. כיום בעקבות שינויים מערכתיים של אגד להוצאת התחנות המרכזיות מלב הערים והשארית רציפי הנוסעים בערים, פנתה אגד לחברה ולשותפיה באפשרות להעתיקת התחנה. החברה בוחנת את אפשרות הרחבת הקניון על שטחי התחנה המרכזית בהתבסס על תוכניות בניין עיר שבתוקף על ידי המרת שטחי התחבורה והתפעול של התחנה המרכזית. החברה פועלת לתכנון חלק משטח ההרחבה המתוכנן של הקניון בהיקף של כ- 6,000-11,000 מ"ר הצפוי להתבצע בשלבים במהלך השנים הקרובות.

#### 3.2.8 נכסים החכורים בחכירה לא מהוונת

החברה חוכרת חלק מנכסיה ממנהל מקרקעי ישראל. לגבי 8 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. במועד תשלום דמי ההסכמה או דמי ההיוון, יזקפו תשלומים אלו לעלות הנכסים בספרי החברה.

#### 3.2.9 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה

##### 3.2.9.1 ישראל

בסקירה מחודש מרץ 2006 של מעלות חברה ישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ (להלן: "מעלות"), מתואר כי במהלך השנים 2004 ו-2005 ניכר שיפור מסוים במצב הכלכלי של המשק אשר נתן את אותותיו גם בתחום הנדל"ן המסחרי.

מגמת השיפור בנדל"ן המסחרי נובעת ממספר פרמטרים וביניהם התאוששות העסקים בישראל (כולל בחברות היי-טק), ירידת שיעורי הריבית, התאוששות בפדיונות של

מרכזי המסחר וגידול בשיעורי התפוסה במשרדים והיי-טק בתל אביב וסביבותיה. כמו כן, האפשרות להקמת REITS החל משנת 2006 תורמת להעלאה סלקטיבית בשווי נכסים בעיקר של מרכזי קניות ומבני משרדים באזורי ביקוש וכן נכסים המושכרים לממשלה ושוכרים בדירוג גבוה.

יתרה על כך, כמויות כסף גדולות הנמצאות בידי משקיעים, קופות גמל וחברות ביטוח, המחפשים יעדים להשקעה הביאו את שיעורי התשואה על נכסים לרמות נמוכות יחסית לשנים הקודמות.

על פי נתוני בנק ישראל שפורסמו במהלך שנת 2006, המשך הצמיחה בא לידי ביטוי במגמות חיוביות בשוק העבודה וביציבות בשווקים הפיננסיים. ענף הבנייה בכללותו רשם התאוששות במהלך שנת 2006 בין היתר מסביבת ריבית נמוכה, מגידול יחסי בפעילות העסקית אשר באה לידי ביטוי בעלייה ניכרת בביקוש לשטחי משרדים אשר לוותה בחוסר של מלאי שטחים לאור החוסר בהתחלות בנייה בשנים האחרונות ומתיקון חריף של מחירי נכסים אשר ירדו ריאלית בשיעור ניכר בשנים האחרונות.

בהתייחס למבני משרדים יש לציין כי בין הגורמים העיקריים המשפיעים על הביקוש ושיעורי התפוסה של מבני משרדים נכללים: מיקום הנכס; דרכי גישה לתחבורה; איכות הבניה; חניה בבניין או חניונים בסביבה; התחזוקה והתכנון ויכולתם לתמוך בדרישות טכנולוגיות וחשמליות נוכחיות ועתידיות; גובה דמי השכירות ועוד (לפרוט מלא ראה סקירת מעלות). ראוי לציין כי קיימים הבדלי מחירים משמעותיים בין בנייני משרדים בודדים לבין פארקים, ולרוב מחירי השכירות בפארקים גבוהים בכ- 10% עד 20% ממחירי השכירות במשרדים בודדים.

בהתייחס למרכזי מסחר מעריכה הקבוצה כי, היצע הקניונים והמרכזים המסחריים בישראל מושפע מתהליכים שונים ככניסתם של רשתות המזון לתחום הנדל"ן. הגורמים העיקריים המשפיעים על הצלחתם של מרכזי מסחר הם: מיקום הנכס; קרבה לקהל היעד; דרכי גישה לתחבורה; חניה בשפע; היצע המרכזים המסחריים באזור; תמהיל מגוון של חנויות ועוד (לפרוט מלא ראה סקירת מעלות).

מגמת הגידול בכמות הקניונים ומרכזי המסחר הביאה לעודף היצע בשטחי המסחר (בעיקר באזור השרון, ראשון לציון וחיפה) ולהגברת התחרות בתחום. להערכת מעלות, על מנת להתמודד עם התחרות מחויבים המרכזים המסחריים ליצור בידול, אשר ייחד אותם על פני מרכזים מסחריים אחרים באזור.

בדוח הסיכום לשנת 2006, כותבת חברת מ.א.ן נכסים בע"מ (להלן: "מ.א.ן נכסים"), חברה מובילה בישראל לשירותי נדל"ן מסחרי המייצגת גופי עסקיים בינלאומיים הפועלים בישראל והשותפה עם **CB Richard Ellis**, כי ענף הנדל"ן הישראלי התאפיין במחצית השנייה של שנת 2006 ביציבות מסוימת.

בעוד רוב שוק הנדל"ן בישראל ממתין בציפייה, חזר שוק המשרדים לאיתנו וזאת לאחר מספר שנות משבר. שוק זה 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 (עליה ממוצעת של כ-20%), זאת לאחר שחיקה מתמשכת של כ-20%-30% במחירים מאז תחילת שנות ה-2000 וירידה בתפוסות מכ-90%-95% לכ-70%-80% (ב-2004). 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 14.2 דולר למ"ר לרמה ממוצעת של 17.5 דולר למ"ר (עלייה ממוצעת של כ-23%). עלייה זו השפיעה על שווי המשרדים בתל אביב ומרמה של כ-2,000 דולר למ"ר, טיפס השווי לכדי 2,450 דולר למ"ר (עלייה ממוצעת של כ-20%).

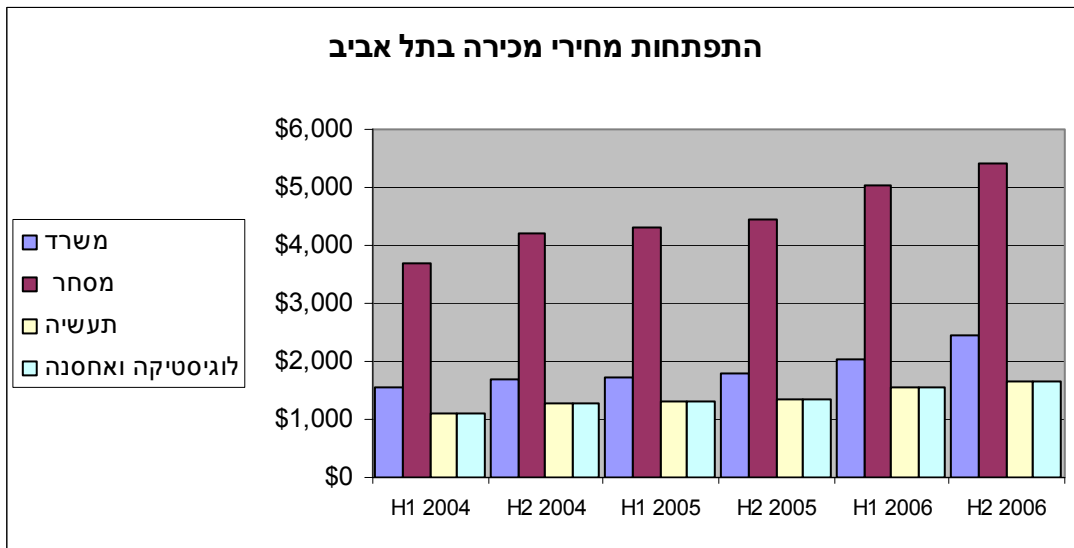
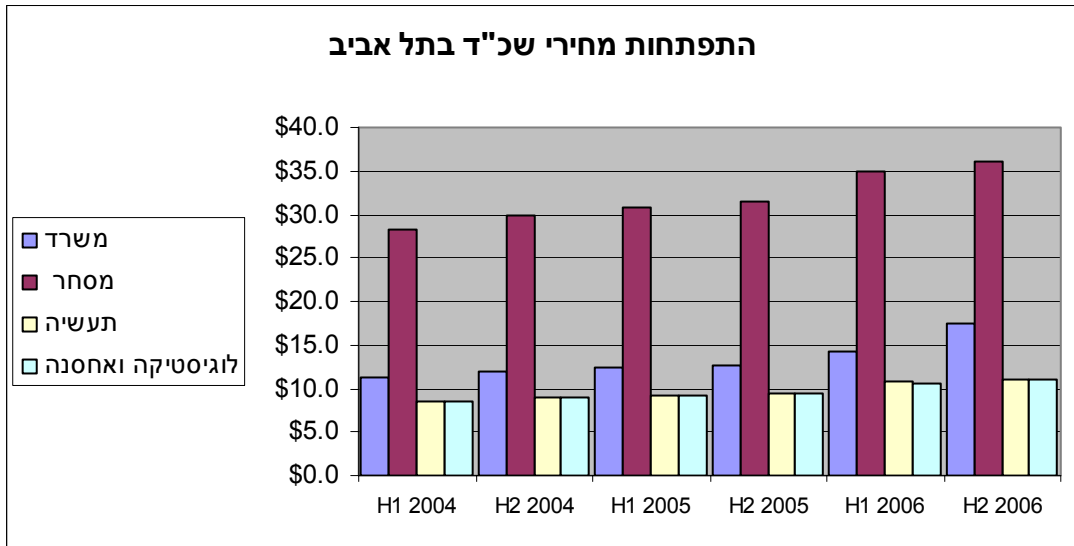
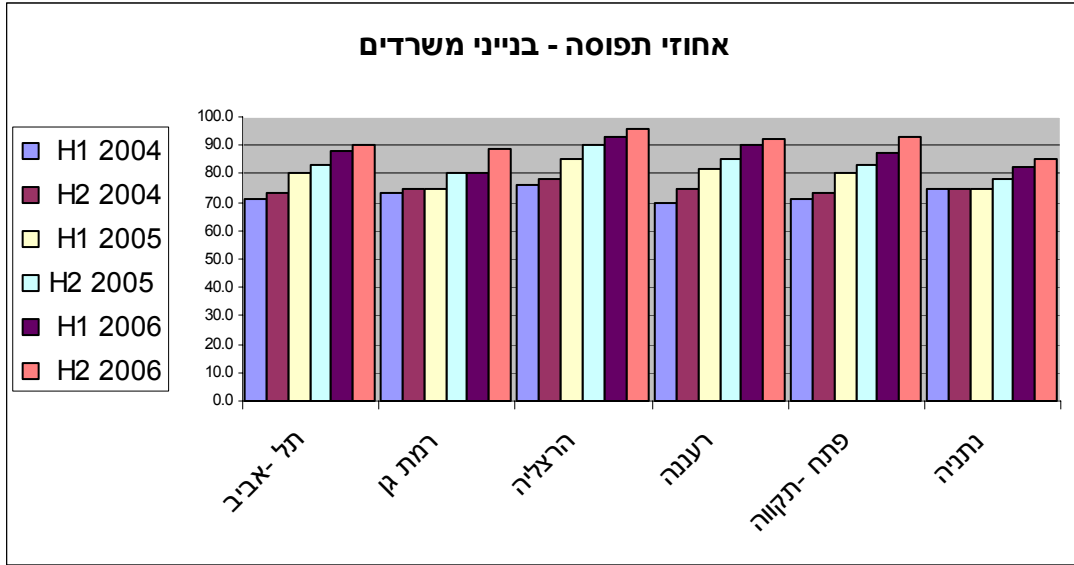
בעקבות הפריחה בשוק המשרדים, מצביעה מ.א.ן נכסים על העובדה כי יזמי הנדל"ן הגדולים מרעננים מחדש את זכויות הבנייה שנותרו להם בפרויקטים.

השוק המסחרי בישראל נהנה אף הוא בשנים האחרונות מביקושים ערים, ומרכזים שכונתיים נבנו בתקופות קצרות לצד פאואר סנטרים רבים. בסקירתה השנתית מציינת מ.א.ן נכסים כי כמות וקצב הקמתם של המרכזים המסחריים בשוק הנדל"ן המצומצם של ישראל ניראה תמוהה וכי אין כל וודאות שיזמים אלו יזכו לראות תשואות טובות על העסקאות שנעשו.

להערכת מעלות, השיפור הגדול בביצועי המרכזים המסחריים בא לידי ביטוי ברמות הפדיון בקניונים המובילים, אשר עלו בכ-10%-8%. דמי השכירות בשטחים המסחריים עלו בהתאם. דמי השכירות החודשיים הממוצעים למ"ר במרכזים המסחריים בת"א עלו לרמה של \$35 למ"ר ובנוסף נרשמה עלייה בשווי שטחי המסחר בת"א לרמה של \$5,400 למ"ר (עלייה ממוצעת של כ-7%). השיפור בביצועי המרכזים המסחריים הינו תוצאה של שיפור כללי החל במשק במהלך השנתיים האחרונות, אשר הביא עימו לעליה בכוח הקניה ובביקוש לצריכה פרטית.

בכל הנוגע לביקוש לשטחי לוגיסטיקה, הרי בד בבד עם הצמיחה בכלכלת ישראל נוצר הצורך בהקמת מרכזי לוגיסטיקה ואלה כנראה יוקמו באזורי הפריפריה. גם תחום התעשייה הכבדה זכה לעדנה וזאת במקביל לפיתוח תשתיות של כבישים ורכבות. דרכים אלו מקצרות את הגישה לאזורי התעשייה ולמעשה הופכות אותו לנגיש ואטרקטיבי יותר.

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 ממוצע למ"ר:



S&P מדרגת את קנדה בדירוג בינלאומי של AAA אשר משקף, בעיקר, את כלכלתה המפותחת, מרכיב היצוא הגבוה בתעשיותיה העיקריות, מגמת השיפור בביצועיה הפיסקליים ויציבות מערכתיה הפוליטיות. גורמים חיוביים אלה מתקזזים במידת מה על ידי חוב ממשלתי גבוה וחובות חיצוניים גבוהים של הסקטור הפרטי.

להערכת S&P, ענף הנדל"ן המניב בקנדה ממשיך במגמת התאוששות מתונה, ושיעורי התפוסה ודמי השכירות בו יציבים. במרכזי הערים הגדולות מלאי המשרדים להשכרה צפוי להישאר כמעט ללא שינוי בטווח הקצר, שיעורי תפוסה גבוהים, ועל כן צפוי לחץ לעליית מחירים בטווח הקצר.

#### 4. פרק 4 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

##### 4.1 מידע כללי על תחום הפעילות

##### 4.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ראה סעיף 3.2.9 לעיל.

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

פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן, כפופה לדיני המקרקעין ולדיני התכנון והבניה (ראה גם סעיפים 4.12 ו-4.13 להלן).

##### 4.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ראה סעיף 3.2.6 לעיל.

##### 4.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

(א) החברה סבורה כי גורמי הצלחה 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 האיזורית;
- (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.

#### 4.1.5 מחסומי כניסה ויציאה

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.

#### 4.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו

ראה סעיף 4.5 להלן.

#### 4.2 לקוחות

לקבוצה שלושה שוכרים מהותיים (מתוך 904) אשר הכנסות דמי השכירות מכל אחד מהם מהוות למעלה מ- 5% מהכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול נכסים. לעניין שוכר בקנדה, שההכנסות ממנו הינן 15% מסך הכנסות הקבוצה לשנת 2006 (13% בשנת 2005), ראה פירוט בסעיף 3.2.3 (12) (ב) לעיל. בשנת 2006 נבעו כ- 7% מסך הכנסות הקבוצה מקבוצת הריבוע הכחול וכ- 5% מסך הכנסות הקבוצה נבעו מאגד (כ- 8% וכ- 6% מסך הכנסות הקבוצה, בהתאמה, בשנת 2005).

#### 4.3 שיווק והפצה

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 תחום הפעילות ו/או לא יצריך השקעה כספית ניכרת במציאת חלופה.

#### 4.4 צבר הזמנות מנדל"ן מניב בישראל ובחו"ל

4.4.1 להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים בישראל ובחו"ל של נכסי הקבוצה ליום 31.12.2006, בהתפלגות לפי מועד סיומם (לא כולל מימוש אופציות על ידי השוכרים):

| שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית | דמי שכירות לתקופה הרלוונטית | מספר שוכרים | תקופה       |
|------------------------------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
| %                                        | באלפי ש"ח                   |             |             |
| 6                                        | 60,511                      | 904         | רבעון 1     |
| 6                                        | 58,650                      | 801         | רבעון 2     |
| 6                                        | 56,307                      | 732         | רבעון 3     |
| 6                                        | 54,700                      | 657         | רבעון 4     |
| 24                                       | 230,168                     |             | סך הכל 2007 |
| 20                                       | 192,784                     | 574         | 2008        |
| 16                                       | 152,484                     | 341         | 2009        |
| 13                                       | 118,686                     | 216         | 2010        |
| 10                                       | 96,924                      | 129         | 2011        |
| 9                                        | 83,504                      | 56          | 2012        |
| 8                                        | 76,082                      | 40          | 2013 ואילך  |

\* 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. סכומים במטבעות זרים הומרו לשקלים בהתאם לשער ההמרה נכון ליום 31.12.06
- ד. הסכומים כוללים את חלק המיעוט בנכסים באיחוד מלא ואת חלק החברה בנכסים באיחוד יחסי.

4.4.2 להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים בישראל ובחוו"ל של נכסי הקבוצה ליום 31.12.2006, 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 | %  |
|-------------|-------------|-----------------------------|----|
|             |             | באלפי ש"ח                   |    |
| רבעון 1     | 904         | 60,893                      | 5  |
| רבעון 2     | 836         | 59,925                      | 5  |
| רבעון 3     | 793         | 58,488                      | 5  |
| רבעון 4     | 751         | 57,535                      | 5  |
| סך הכל 2007 |             | 236,841                     | 20 |
| 2008        | 705         | 216,477                     | 19 |
| 2009        | 592         | 190,618                     | 16 |
| 2010        | 497         | 158,851                     | 14 |
| 2011        | 379         | 137,852                     | 12 |
| 2012        | 271         | 118,476                     | 10 |
| 2013 ואילך  | 187         | 104,122                     | 9  |

\* הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

- א. קנס בגין מימוש יציאה מוקדמת, ככל שקיים, לא נלקח בחשבון.
- ב. סכומים במטבעות זרים הומרו לשקלים בהתאם לשער ההמרה נכון ליום 31.12.06.
- ג. הסכומים כוללים את חלק המיעוט בנכסים באיחוד מלא ואת חלק החברה בנכסים באיחוד יחסי.

המידע הכלול בטבלאות שבסעיף 4.4 זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש פרק זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום תשקיף 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.

#### 4.5 תחרות

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

הקבוצה חשופה בישראל לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן למשרדים ומסחר, וכן מצד בעלים אחרים של נדל"ן באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה. 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 השכרה ובהשכרת מקרקעין לשוכרים פוטנציאליים.

החברה מעריכה כי ביחס לחברות אחרות מסוגה הפעילות בתחום הנדליין 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 כתברה 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 תעשייה, 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.
- היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לקבוצה בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים.

#### 4.6 רכוש קבוע

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם לתאריך 31.12.2006 היתה 1.8 מיליון ש"ח (ראה באור 11 לדוחות הכספיים).

#### 4.7 הון אנושי

4.7.1 החברה מעסיקה נכון למועד התסקיף, מנכ"ל, מנהלת כספים, מנהל שיווק, מנהל בינוי, יועצת משפטית וחשב ו-18 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); מחלקת שיווק- 5 בעלי תפקידים (מנהל שיווק, שני מנהלי נכסים, שמאי ומזכירה) ומחלקת בינוי ותפעול - 2 בעלי תפקידים (מנהל בינוי 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.

בעקבות תהליכי התייעלות של עבודת המטה, שהחלו ב- 2004 והמשיכו לאחר רכישת השליטה בחברה ע"י אלוני-חץ, חלו שינויים במצבת כח האדם במסגרתם קוצצו במהלך השנים 2004 עד 2006 כ- 9 משרות בחברה. במהלך שנת 2006 בעקבות ההתרחבות בפעילות החברה, נוספו שני בעלי תפקידים 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 מסויים.

4.7.2

נושאי המשרה ועובדי ההנהלה הבכירה

מנכ"ל, מנהלת הכספים, מנהל השיווק, מנהל הבינוי, 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.

4.7.3

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 מימוש למניות הינו 11.5 ₪ 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.

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 ספציפית).

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).

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

במועד פרסום דו"ח זה אשר דירקטוריון החברה הצעה פרטית של כ-628 אלפי מניות למנכ"ל החברה בהנחה של 15% (הנחה בסך כולל של 1.2 מיליון ש"ח), חלף מענק במזומן שהוצע לו. בנוסף, הוחלט על הקצאה נוספת למנכ"ל החברה, של כ-372 אלפי מניות לפי שער הסגירה של המניה ביום 18 במרץ 2007. החברה תערוב על הלוואות בהיקף של כ-10.8 מיליון ש"ח שימשו לרכישת המניות הנ"ל על ידי מנכ"ל החברה.

למידע נוסף, ראה באור 21 ו' לדוחות הכספיים.

#### 4.8 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 2006 לסך של כ-17 מיליון ש"ח (כ-14 מיליון ש"ח לשנת 2005 וכ-15 מיליון ש"ח לשנת 2004). על פי רוב, הקבוצה איננה רוכשת בעצמה חומרי גלם ורכישת חומרים אלו נעשית באמצעות קבלנים המבצעים את עבודות התחזוקה, השיפוצים והבנייה. מנהל הבינוי ומנהל התפעול הינם האחראים על מערכת הרכש וההשקעות במבנים המבוצעות על ידי קבלני משנה.

#### 4.9 הון חוזר

ככלל, החברה אינה נותנת אשראי לשוכריה, אלא גובה את דמי השכירות בדרך כלל מראש לתקופה שבין חודש לשלושה חודשים. 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 יתרות מזומנים ויתרת פקדונות בסך של 308 מיליון ₪, סך ההון החוזר מסתכם בסך של 208 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2005 היה גרעון בהון חוזר שהסתכם ב-730 מיליון ש"ח. הגידול בהון החוזר בסך 938 מיליון ש"ח נובע מרכישת אגרות חוב של אילות הבנות שסווגו במאזן החברה טרם רכישתן כהתחייבויות לזמן קצר וגיוס כספים בעקבות הנפקה פרטית של אגרות חוב לגופים מוסדיים באמצעות הרחבת אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור במהלך הרבעון האחרון של השנה, כמתואר בסעיף 2.1 לעיל, אשר טרם שימשו להשקעות בנכסים מניבים.

#### 4.10 מימון

##### 4.10.1 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, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי ומאגרות חוב מגופים מוסדיים.

להלן פירוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.2006 :

| סוג הריבית  | הצמדה             | ערבות         | ריבית ממוצעת לשנת 2006 | יתרה ליום 31.12.2006 באלפי ש"ח |                               |
|-------------|-------------------|---------------|------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
|             |                   |               | %                      | באלפי ש"ח                      |                               |
|             |                   |               |                        |                                | <b>מצבת אשראי בחברה</b>       |
| ריבית קבועה | מדד המחירים לצרכן |               | 6.1 – 3.9              | 234,718                        | תאגידים בנקאיים               |
|             | שקלי לא צמוד      |               |                        | 1,329                          | תאגידים בנקאיים               |
| ריבית קבועה | מדד המחירים לצרכן |               | 7.25 – 5.5             | 52,952                         | הלוואות מאחרים                |
| ריבית קבועה | מדד המחירים לצרכן |               | 5.18                   | 990,427                        | אג"ח                          |
|             |                   |               |                        | <b>1,279,426</b>               | סה"כ אשראי בחברה              |
|             |                   |               |                        |                                |                               |
|             |                   |               |                        |                                | <b>מצבת אשראי באילות</b>      |
| ריבית קבועה | מדד המחירים לצרכן | החברה לא ערבה | 5 - 0                  | <b>100,384</b>                 | אג"ח לגופים מוסדיים*          |
|             |                   |               |                        |                                |                               |
|             |                   |               |                        |                                | <b>מצבת אשראי חברות אחרות</b> |
| ריבית קבועה | דולר קנדי         | החברה לא ערבה | 7.53                   | 127,318                        | אג"ח קנדה                     |
| ריבית קבועה | דולר קנדי         | החברה ערבה    | 5.41                   | 133,639                        | תאגידים בנקאיים-קנדה          |
| ריבית קבועה | דולר קנדי         | החברה לא ערבה | 6.94 – 6.5             | 4,260                          | הלוואה מאחרים - קנדה          |
|             | מדד המחירים לצרכן |               | 6.15 – 5.4             | 12,478                         | תאגידים בנקאיים - ישראל       |
|             |                   |               |                        | <b>277,695</b>                 | סה"כ אשראי בחברות אחרות       |
|             |                   |               |                        |                                |                               |
|             |                   |               |                        | <b>1,657,505</b>               | סה"כ                          |

\* לפני הסכמים לרכישת אגרות חוב והסדרים שהתגבשו בדבר תנאי מימון, כמתואר בסעיף 4.10.3.2 להלן.

מדיניות החברה הינה להרחיב את פעילותה בדרך של רכישת נכסים נוספים תוך שמירה קפדנית על אמות מידה שנקבעו על ידי חברת 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 4.10.3.2 (ג) להלן.

## 4.10.2 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 בחודשים מאי ונובמבר 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

- א. שמירה על יחס חוב פיננסי, נטו ל-EBITDA של 7.5.
- ב. שמירה על יחס חוב פיננסי, נטו ל- CAP הנמוך מ-67%. עם המעבר לדיווח לפי לנתקינה הבינלאומית, יעודכן יחס זה ל-60%.
- ג. שמירה על רמת נכסים לא משועבדים ברמה בסך של כ-400 מיליון ש"ח.

### מידרוג

- א. יחס חוב ל- CAP לאחר אימוץ התקינה הבינלאומית לא יעלה על 60%.
  - ב. יחס חוב נטו ל-FFO בניכוי Capex יעלה על 16.
  - ג. שמירה על היקף נכסים לא משועבדים.
- למועד הדוחות הכספיים החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

### **ב. מסגרות אשראי**

לחברה אושרו מסגרות אשראי פתוחות מבנק בישראל בסך של 800 מיליון ₪, מתוכם: 400 מיליון ₪ לזמן קצר בקו אשראי לניצול עד 31.12.2007 כנגד עמידה בתנאים המפורטים להלן ו-400 מיליון ש"ח לזמן ארוך כנגד שעבוד נכסים מסויימים.

לתאריך המאזן ניצלה החברה סך של כ-245 מיליון ₪ באשראי לזמן ארוך. לאחר תאריך המאזן קטנה מסגרת האשראי המנוצלת לכדי 185 מיליון ₪ ויתרת מסגרת האשראי לזמן ארוך העומדת לניצול במועד פרסום דוח זה הינה כ-215 מיליון ₪.

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

- א. מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי החברה.
- ב. שיעור ההון העצמי מסך מאזן החברה לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%. עם המעבר לתקינה הבינלאומית IFRS יעודכן היחס האמור בהסכמת הצדדים

4.10.3 מידע נוסף אודות מקורות המימון של החברה נכון ליום פרסום דוח זה:

4.10.3.1 הלוואות מבעל עניין

א. לעניין הלוואה מחברת האם בסכום של 330 מיליון ש"ח צמודה למדד המחירים לצרכן (כשמדד הבסיס הינו מדד המחירים בגין חודש יולי 2005), נושאת ריבית שנתית בשיעור 5.8%, אשר נפרעה במהלך שנת 2006 ראה באור 20 (ב) לדוחות הכספיים.

ב. לעניין מסגרת האשראי שהעמידה חברת האם לחברה בחודש אוגוסט 2005 ראה באור 20 (ב) לדוחות הכספיים. בחודש יוני 2006 פרעה החברה את מלוא מסגרת האשראי שנוצלה עד אותה עת ומסגרת האשראי בוטלה כליל.

4.10.3.2 אגרות חוב שהונפקו על ידי חברות בנות של אילות השקעות בנכסים בע"מ

א) במהלך השנים 1992 ועד 1999 נחתמו על ידי תשע אילות הבנות, 12 אגרות חוב.

יתרת ההתחייבויות הכוללת ליום 31.3.2006 (טרם תחילת הליך רכישתן של אגרות החוב כמתואר בהסדרים המפורטים להלן), 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 31.12.2006 יתרת אגרות החוב וההלוואות כולל ריבית (לרבות ריבית פיגורים) והפרשי הצמדה, אשר לגביהם טרם הגיעה הקבוצה להסדרים מסתכם ל- 10 מיליון ₪.

ב) במהלך שנת 2006, התקשרה החברה בהסכמים שונים לפיהם רכשה את מלוא זכויותיהם של כל בעלי אגרות החוב וההלוואות השונות, (למעט מחזיק אחד שהחוב לו לפי תנאיו המקוריים מסתכם ליום 31.12.2006 לסך של 10 מיליון ₪) ולמעט אגרות חוב שלגביהן נקבע הסדר ספציפי כמפורט בס"ק (ג) להלן, שיתרתן הכוללת ליום הרכישה הסתכמה ל- 190 מיליון ₪, בתמורה לסך כולל של 538 מיליון ₪.

בעקבות ההסכמים האמורים רשמה החברה בשנת 2006 רווח, נטו, בסך של כ-28 מיליון ₪.

במסגרת ההסכמים לרכישת זכויותיהם של בעלי אגרות החוב וההלוואות כאמור לעיל, הסכימו אותם בעלי אגרות חוב שהם גם בעלי מניות חיצוניים באילות האם לכך שהקבוצה רשאית באופן חד צדדי להגדיל ולחזק את הוון העצמי של אילות הבנות באופן שמאפשר לקבוצה להגיע לבעלות מלאה באילות הבנות.

לאור זאת, משקפים הדוחות הכספיים לשנת 2006 את המעבר לבעלות מלאה כאמור.

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) בנוסף, בחודש מאי 2006 התקשרו החברה ושתי חברות אילות בנות בהסכם אשר תוקן בדצמבר 2006, עם חלק מבעלי אגרות החוב, להסדרת הלוואות שיתרתן הכוללת ליום 31 במרץ 2006 הסתכמה בכ-190 מיליון ש"ח בתנאים כדלקמן: אגרות חוב בסך של כ-98 מיליון ש"ח הומרו לאגרות חוב חדשות נושאות ריבית שנתית אשר תשולם מידי חצי שנה, צמודה למדד של 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. שטרי ההון יוכלו להיפרע כאמור, רק לאחר שיפרעו מלוא אגרות החוב החדשות ובאם תאפשר זאת פעילותן השוטפת של החברות הבנות. החברה אינה ערבה לאגרות החוב החדשות ולשטרי ההון. בעת רכישת זכויות המיעוט של שתי החברות הנ"ל, נכללו הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות שלהן לפי שווין ההוגן במועד הרכישה. נכון למועד הרכישה העריכה הנהלת החברה, בהתבסס על התחזיות העסקיות של החברות המאוחדות, כי לא קיימת סבירות לפרעון שטרי ההון. לאור זאת, בהיות שווים ההוגן של שטרי ההון אפס, לא מוצגת בדוחות הכספיים התחייבות בגינם. החברה אינה ערבה לאגרות החוב החדשות ושטרי ההון. שתי החברות הבנות הנ"ל מחזיקות בנכסים מניבים שעלותם המופחתת ליום 31 בדצמבר 2006 הסתכמה ל-214 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.

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 של 5% לשנה, וביטול ריבית הפיגורים על פיגור בביצוע תשלום על פי אגרות החוב.

עם השלמת רוב רובו של מהלך רכישת אגרות החוב על ידי החברה (כמפורט לעיל) פועלת החברה בימים אלה לרישום הערות אזהרה להסבת השעבודים והמשכנתאות המשמשים כבטוחה לאגרות החוב הנ"ל, לטובת החברה.

### 4.10.3.3 מסגרות אשראי

ראו סעיף 4.10.2 (ב) לעיל.

### 4.10.3.4 מערך שעבודים

א. להבטחת הלוואות לזמן ארוך בסך של 381 מיליוני ש"ח שנתקבלו מתאגידים בנקאיים, שיעבדה הקבוצה חלק מנכסי המקרקעין שבבעלותה וכן חלק מההכנסות הקבועות הנובעות מהנכסים בבעלותה. חלק מהשעבודים הנ"ל, המבטיחים הלוואות בסך כולל של 181 מיליוני ש"ח, מבטיחים לא רק את ההלוואה שניתנה בגין אותו נכס, אלא גם את ההלוואות שניתנו לרכישת נכסים אחרים.

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 שנת 2006 (ראה לענין זה סעיף 4.10.3.2 לעיל), פועלת החברה בימים אלה לרישום הערות אזהרה ולהסבת השעבודים והמשכנתאות לטובת החברה.

ג. להבטחת אגרות חוב בסך של 180 מיליוני ש"ח שנתקבלו מאחרים, שיעבדה החברה נכס שבבעלותה.

## 4.11 מיסוי

### 4.11.1 תמצית דיני המס החלים על החברה

#### א. בישראל

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 2006 היה 31%. על מכירת מקרקעין אשר יום רכישתם קדם ליום 7 בנובמבר 2001 מוטל מס מכירה, בשיעור של 2.5% משווי המכירה. שיעור מס הרכישה החל על החברה הינו 5%. בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה מחודש יולי 2007, 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 שיעור המס הינו שיעור מס החברות).

#### ב. בקנדה

לעניין שני המרכזים הלוגיסטיים אשר מוחזקים על ידי החברה, באמצעות נאמנות תושבת קנדה, הרווח מהכנסות מדמי שכירות בניכוי ההוצאות, חייב בקנדה בשיעור הנע בין 39% ל-48.22%. רווח הון שינבע ממכירתם ימוסה בקנדה בשיעור מס הנע בין 19.5% ל-24.1%. הכנסות אלו חייבות במס בישראל, בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה, תוך מתן זיכוי בגין המס אשר משולם עליהן בקנדה.

לעניין 50% מבינין משרדים בקנדה אשר מוחזק על ידי החברה באמצעות חברה תושבת קנדה- הרווח מהכנסות מדמי שכירות בניכוי ההוצאות, חייב במס בקנדה בשיעור של 38.37%. רווח ההון שינבע ממכירת הנכס ימוסה בקנדה בשיעור של 19.2%. חלוקת הרווחים שנצברו בחברה תושבת קנדה כדיבידנד לחברה תהיה חייבת בניכוי מס במקור בקנדה בשיעור של 15%.

החברה תחויב בישראל לפי הנמוך מבין שיעור מס של 25% על הכנסות מדיבידנד שיחולק לה על ידי החברה תושבת קנדה, תוך קבלת זיכוי בגין המס שנוכה במקור בקנדה או לחלופין במס חברות אשר יחול על הדיבידנד המגולם תוך קבלת זיכוי עקיף בגין מס החברות אשר שולם בקנדה והמס אשר נוכה במקור. החברה תחויב במס רווח הון בישראל במידה ויווצר בעתיד כתוצאה ממימוש מניות החברה הקנדית.

חברה נשלטת זרה (הרפורמה במס, תיקון 132 לפקודת מס הכנסה)

ככלל נקבע כי יראו בעל שליטה בחברה נשלטת זרה (להלן- "CFC"), כהגדרתה בסעיף 75ב' לפקודה, שיש לה רווחים שלא חולקו מקורם בהכנסה פסיבית, ושולם עליהם מס בשיעור שאינו עולה על 20%, כאילו חולקו לו אותן הכנסות כדיבידנד.

מבחינת כללי ה-CFC ויישומם על פעילותה של החברה בקנדה, הנהלת הקבוצה בדעה, המסתמכת על יועציה לעניינים אלו, כי פעילות זו איננה נופלות לגדר CFC. עם זאת, בשנים בהן לחברה המאוחדת של החברה בקנדה יוצר רווח הון ממכירת נכסיה, יכול ויחולו כללי ה-CFC והרווחים של החברה בקנדה יהיו חייבים במס בישראל כדיבידנד רעיוני, בהתאם לכללי ה-CFC.

#### 4.11.2 שומות מס

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2001.

לשתי חברות מאוחדות באיחוד יחסי ולשתי חברות מאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2001. לחברה אחת מאוחדת באיחוד יחסי הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2000. לחברה כלולה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2003.

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

#### 4.11.3 דיוני שומות מהותיות

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 חברה אחרת בעלת זכויות בקניון (להלן בסעיף 4.11.3.1 זה: "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.

בכוונת החברה להגיש ערר על השומות החדשות שיוצאו. 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.

#### 4.11.4 הפסדים מועברים לצרכי מס

ל-9 אילות הבנות הפסדים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות בסך של 254 מיליון ש"ח ליום 31.12.2006. ההפסד של כל אחת מאותן חברות בנות ניתן לניצול אך ורק כנגד רווחיה היא.

#### 4.12 איכות הסביבה

4.12.1 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.

4.12.2 הקבוצה משכירה לחברות הסלולר שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים. נכון למועד פרסום דוח זה, מותקנים בשטחי החברה בסה"כ 11 אנטנות ו- 16 משדרים זעירים. דמי השכירות השנתיים הכוללים בגין אנטנות ומשדרים בגין שנת 2006 הסתכמו לסך של 405 אלפי ש"ח (302 אלפי ש"ח בשנת 2005).

הסכמי השכירות הקיימים עם חברות הסלולר יסתיימו בתקופה שתחילתה ביום 31.12.2009 וסיומה ביום 30.9.2010.

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, אחראיות 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 4.12.1 (א) לעיל.

#### 4.13 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

4.13.1 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.

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

4.13.3 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 שבבעלותה גם למפעלי תחבורה מתחרים ל"אגד", בכפוף למספר תנאים (להלן בסעיף זה: "ההסדר"). מכוח ההסדר נחתמו הסכמי שכירות עם מפעילי תחבורה ציבורית המתחרים ב"אגד". החברה מחויבת לפעול ופועלת בעניין זה בהתאם להסדר ולהוראות המפקח הארצי על התעבורה במשרד התחבורה אשר אחראי להתקשרויות עם מפעילי תחבורה ציבורית המתחרים ב"אגד".  
לדעת החברה אין לאמור לעיל השפעה מהותית על עסקי החברה.

#### 4.14 הסכמים מהותיים

לעניין הלוואות שהעמידה אלוני-חץ לחברה ראה סעיף 4.10.2 לעיל.  
לעניין הסכם הניהול בין החברה לבין אלוני-חץ, בדבר קבלת שירותי ניהול מאלוני-חץ, ראה סעיף 4.10.3.1 לעיל.

#### 4.15 הליכים משפטיים

##### 4.15.1 הליכים משפטיים

לעניין הליכים משפטיים מהותיים בחברה – ראה באור 20 א' לדוחות הכספיים.

##### 4.15.2 הליכים משפטיים שהסתיימו

בתקופת שתחילתה ביום 1.1.2004, לא היו הליכים משפטיים מהותיים שנסתיימו, שהחברה או שאילות הינן צד להם, למעט כמפורט להלן:

1. ביום 1.5.2000 הוגשה ע"י החברה תביעה נגד בנק הפועלים בע"מ ונגד משכן בנק הפועלים למשכנתאות בע"מ להשבת הפרש משמעותי שהיה בין דמי השכירות

ששילמו בנק הפועלים ו/או בנק משכן בפועל לחברה עבור השכרת נכס שנשכר על ידן בין השנים 1981-1996 לבין דמי השכירות שהיה עליהם לשלם לחברה בהתאם להסכמי השכירות. התביעה התנהלה בתחילתה בביהמ"ש המחוזי בת"א. ביום 25.9.2005 ניתן ע"י כבוד השופט (בדימוס) זמיר (שלהחלטתו הועברה המחלוקת בין הצדדים) פסק בורר לפיו על בנק הפועלים לשלם לחברה סך של 11 מיליון ש"ח בצירוף סכום השווה למחצית סכום המע"מ החל על סך זה. הסכום הנ"ל שולם ע"י הבנק והוא נכלל בהכנסות אחרות של החברה לשנת 2005.

2. החברה ואיזו-ריט רחובות בע"מ (להלן: "איזו-ריט") הגישו תביעה נגד אפיקי אס.אי.גי (ישראל) בע"מ ואח' ואס.אי.גי (ישראל) בע"מ (להלן: "קבוצת אס.אי.גי") הגישה תביעה שכנגד. התביעות שהחלו בתיק בבית המשפט המחוזי בתל אביב הועברו להתברר בפני בורר.

עניינה של הבוררות היה מימוש זכות סירוב לרכישת מחצית מהזכויות בקניון רחובות, שהיו בבעלות מפעלי תחנות בע"מ, על ידי החברה בנאמנות עבור איזו-ריט.

הצדדים הגיעו להסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק בורר ביום 17.4.2005. על פי הסדר הפשרה, נקבע כי מימוש זכות הסירוב על ידי החברה תקף ונקבע כי היא רוכשת הזכויות של מפעלי תחנות בקניון רחובות בנאמנות עבור איזו-ריט בתנאי ההסכם למכירת הזכויות שנכרת בין מפעלי תחנות וקבוצת אס.אי.גי. קבוצת אס.אי.גי התחייבה לשפות את החברה ואת בריטי שאיזו-ריט בגין כל תביעה שתוגש נגדה מצד מתווכים או יועצים שפעלו מטעמה בקשר עם העסקה לרכישת הזכויות של מפעלי תחנות בקניון והחברה ואיזו-ריט התחייבו לשפות את קבוצת אס.אי.גי במקרה ההפוך. החברה ואיזו-ריט התחייבו, כל אחת, לשלם לקבוצת אס.אי.גי 2.5 מיליון ש"ח. הצדדים ויתרו הדדית על טענה ותביעה בקשר למכירת זכויותיה של מפעלי תחנות בקניון וכל עניין הנובע ממנו.

3. בשנת 2001 נדרשו החברה ותחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ לשלם לעיריית ירושלים בגין הקמת התחנה המרכזית החדשה בירושלים היטלי סלילה ותיעול בסך של כ- 9.5 מיליון ש"ח (כ- 7.5 מיליון ש"ח בגין היטל סלילה וכ- 2.5 מיליון ש"ח בגין היטל תיעול). דרישות התשלום שולמו במלואן. ביום 24.12.2002 הוגשה תביעה כנגד עיריית ירושלים להשבת כלל היטלי הפיתוח.

לאחר מו"מ ממושך הגיעו הצדדים ביום 24.02.2005 להסדר פשרה לפיו הושב סך של 2.7 מיליון ש"ח. כמו כן הושבה אגרת בית משפט בסך של 127.5 אלפי ש"ח.

4. ביום 24.12.2003 הגישה ארדן פרוייקטים, אשר שימשה קבלן לביצוע עבודות חשמל בפרוייקט התחנה המרכזית החדשה בירושלים, תביעה נגד בעלות התחנה, עליהן נמנית החברה, המבוססת על חשבון סופי מאושר, לטענת ארדן, שבעלות התחנה מסרבות לשלמו. כמו כן, טענה ארדן כי לא הועברו לביצועה כל העבודות לפי ההסכם. ביום 29.12.2005 הגיעו הצדדים להסדר פשרה שקיבל תוקף פסק דין, לפיו ישלמו הנתבעות לארדן סך של 925 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ, כאשר חלקה של החברה הוא 50% מסכום זה ובסך הכל כ-463 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ.
5. כנגד החברה לניהול קניון ערים כפר סבא בע"מ (חברה בת בבעלות מלאה של הקבוצה), מוכרת הזכויות לחברה בפרוייקט ויתר בעלי הזכויות לשעבר בפרוייקט קניון ערים כפר סבא וכן נגד אחרים הוגשה בבית המשפט בתל אביב, תביעה בסך כולל השווה בשקלים ל-4 מיליוני דולר בטענה כי על הנתבעים לפצות את התובעת בעקבות משא ומתן שנוהל איתה לטענתה בתום לב בשנת 1992, בגין אובדן רווח שנגרם לה עקב אי השכרת חנות במרכז המסחרי קניון ערים בכפר סבא (להלן: "החנות") וזאת לתקופה של 10 שנים. בכתב ההגנה כפרו הנתבעים בתביעה מכל וכל. כן תבעה התובעת סך של 150 אלפי דולר עבור החזר הוצאות שהוציאה, לטענתה, לתכנון החנות ולניהול הליכים משפטיים בעניין. בין יתר טענותיהם טענו הנתבעים כי המשא ומתן נוהל עם התובעת בהגינות ובתום לב.
- לחברה לניהול קניון ערים כפר סבא בע"מ היתה טענת הגנה ספציפית לאור העובדה שהוקמה רק כשנתיים לאחר סיום ניהול המו"מ בין הצדדים. החברה רכשה את חלקה בפרוייקט (20%) ונטלה על עצמה כלפי יתר שותפי הפרוייקט את כל התחייבויותיה של המוכרת תוך כדי שהיא מקבלת כתב שיפוי מהמוכרת לפיו תשפה אותה המוכרת על כל תביעה, חיוב, או חבות אחרת ככל שתחול עליה, שעילתם בגין התקופה שעד ליום 30.6.1997 ואשר האחריות לגבינו חלה על המוכרת בהתאם להסכם המכר מיום 18.6.1997. חלקה, כאמור, של החברה בתביעה היה 20%.
- הצדדים חתמו בחודש מאי 2006 על הסכם פשרה מחוץ לכותלי בית המשפט לפיו שילמו הנתבעים לתובעת סך של 350,000 ש"ח בצירוף מע"מ לסילוק סופי ומוחלט של התביעה. בהתאם לכתב השיפוי המוזכר לעיל בסעיף זה, נשאה המוכרת בחלקה של החברה מסכום הפשרה. בהתאם להוראות הסכם הפשרה במהלך מאי 2006 שולם לתובעת סכום הפשרה וביום 7.6.2006 נתן ביהמ"ש פסק דין הדוחה את התביעה.
6. כנגד החברה ונגד תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ (שותפתה של החברה), בחלקים שווים, בזכויות במקרקעין ובפרוייקט של התחנה המרכזית החדשה (ירושלים), הוגשה ביום 18.4.02 בבית המשפט השלום בירושלים, תביעה כספית על ידי שוכרת של שטחים בתחנה זו, בגין הפרת הסכם שכירות, לטענת התובעת. התביעה הועברה לבוררות במסגרת הליכי הבוררות הנ"ל התבררה גם תביעה

שכנגד שהגישו החברה ושותפתה נגד התובעת, בשל דמי שכירות ודמי ניהול שלא שולמו על ידי השוכרת לחברה המנהלת את הקניון בתחנה מרכזית זו. במהלך פברואר 2006 חתמו הצדדים על הסכם פשרה לפיו שילמו החברה ושותפתה לתובעת סך של 420,000 ₪, לסילוק מוחלט וסופי של כל המחלוקות ההדדיות.

#### 4.15.3 מחלוקות

1. בנוסף לאמור לעיל, קיימת מחלוקת בין אילות השקעות (רמת ורד) 1994 בע"מ (להלן: "אילות רמת ורד") לבין אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים") לגבי פרוייקט פארק רחובות. אילות רמת ורד רכשה מאפריקה מגורים שטחים במתחם פרוייקט זה, אשר היה אמור להבנות בשלושה שלבים. לדעת הנהלת החברה, התקיימו התנאים שבהסכם הרכישה המאפשרים לאילות רמת ורד לבטל את העסקה ביחס לרכישת חלקה בשלב ג', ולפיכך לא לשלם את חלקה עבור שלב ג', בהיקף של כ-29 מליון ש"ח. לדעת אפריקה מגורים לא קמה לאילות רמת ורד הזכות לבטל את העסקה. אם תבוטל העסקה ביחס לשלב ג', יועברו זכויות אילות רמת ורד בשטחי שלב ג' לאפריקה מגורים. לדעת היועצים המשפטיים של הקבוצה לא ניתן בשלב זה להעריך את תוצאות המחלוקת האמורה, ולפיכך לא רשמה הקבוצה הפרשה בדוחותיה הכספיים.

2. בין החברה לבין שותפתה בקניון רחובות נתגלעה בתחילת שנת 2007 מחלוקת הנוגעת ליחסים שבין בעלי קניון רחובות. לטענת השותפה, הקצאת מניות שבוצעה באילות רחובות המחזיקה ב-33.3% מהזכויות בקניון, לטובת החברה, בעקבות הזרמת הון חוזר על ידי החברה לאילות רחובות (כמתואר בסעיף 4.10.3.2 ב' לעיל), הינה בגדר העברת זכויות בקניון המקימה לשותפה זכות סירוב ראשון לרכישת הזכויות המועברות. על בסיס חוות דעת יועציה המשפטיים לענין זה חולקת החברה על הטענות הנטענות ועל פי עמדתה אין לטענות השותפה כל בסיס.

#### 4.16 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

בעקבות חתימת ההסכם בין אלוני-חץ לבין אוסיף למכירת מלוא החזקות אלוני-חץ בחברת עוגן נדל"ן מניב בע"מ (כמתואר בסעיף 2.2 לעיל), הוסרה המגבלה בדבר מתן זכות סרוב ראשון לרכוש או להשתתף

ברכישת או הקמת פרויקטים מניבים שהצריכו פיתוח או בנייה בישראל. בכוונת הקבוצה, כל עוד לא יוחלט אחרת, להימנע מהמשך השקעות בחו"ל ולהמשיך ולהתמקד בהשקעות בישראל בלבד. כוונה זו, עולה בקנה אחד עם כוונתה של אלוני-חץ הבאה לידי ביטוי בדוח התקופתי של אלוני-חץ ליום 31.12.2005, בו צוין כי בכוונת אלוני-חץ לרכז באמצעות החברה את פעילות הנדל"ן של אלוני-חץ בישראל, אגב הרחבתה והעמקתה.

בנוסף, בכוונת החברה להשביח את נכסיה ולממש נכסים עודפים אשר אינם תורמים להשאת ערכה הכלכלי. המידע דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש פרק 5 זה לעיל). יובהר כי מימוש הנכסים בישראל ובחו"ל 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 באופן מהותי מההערכות המפורטות לעיל.

ב. בשנת 2005, חוקק חוק לתיקון פקודת מס ההכנסה, התשס"ה-2005, העוסק בהקמת קרן להשקעות במקרקעין- (REIT) Real Estate Investment Trust בישראל (להלן בסעיף 4.16 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 המס בשל העברת נכסים לקרן מידי מייסד הקרן כנגד הקצאת מניות; חיוב מייסד הקרן במס המכירה 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.

#### 4.17 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 ולהשתלב בתחום הייזום, הפיתוח והבניה בישראל בתחום הנכסים המניבים למטרות מסחר או משרדים.

הנהלת החברה החליטה כי עד לקבלת החלטה אחרת על ידי דירקטוריון החברה, היא תימנע מהמשך השקעות בחו"ל וכי היא תמשיך ותתמקד בהשקעות בישראל בלבד. בנוסף, תמשיך החברה לבחון את אפשרות מימושם של נכסים עודפים בישראל ובחו"ל. הנהלת החברה מעריכה כי באם תהיינה הזדמנויות השקעה

בייזום פרויקטים בעלי קנה מידה גדול להשכרה, תשקול החברה את אפשרות השתלבותה בפרוייקטים האמורים תוך כדי שימת דגש על מרכיב הסיכון הגלום ביזמות כזו.

המידע הכלול בסעיף 4.17 זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש פרק זה לעיל). לחברה אין שליטה לגבי הצעות שתוצענה לה בנוגע לרכישת נכסים מנכסיה או בנוגע להצעות ויוזמות עסקיות חדשות שיוצע לחברה להצטרף אליהן. לפיכך, אין וודאות כי הצפי להתפתחות החברה בשנה הקרובה הנזכר בסעיף 4.17 זה לעיל, יתממש.

4.18 מידע בדבר אירועים מהותיים בחברה לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2006

לענין נכסים שנרכשו לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2006 ראו סעיף 3.2.4 לעיל.

4.19 מגזרים גיאוגרפיים

ראה באור 28 לדוחות הכספיים.

4.20 גורמי סיכון

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

4.1.20.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים:

א. סיכונים משקיים

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

ב. סיכוני ריבית

שינויים בשיעורי הריבית בישראל ובקנדה עשויים להשפיע על שווי נכסי הקבוצה, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכס יפחת בהתאם ולהיפך. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל ובקנדה עשויים להשפיע על תוצאות החברה (רווח והפסד). ליום 31.12.06 אין לחברה הלוואות בריבית משתנה.

ג. שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה

1. לקבוצה נכסים והתחייבויות הצמודים או נקבעים במטבע חוץ (בעיקר לדולר קנדי). כתוצאה מכך 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.

#### 4.1.20.2 גורמי סיכון ענפיים:

הקבוצה, הפועלת בעיקר בשוק הנדל"ן המניב בישראל, חשופה לסיכונים הכוללים: ירידה בביקוש לשטחים להשכרה (התלויה בין היתר במדיניות ממשלה ביחס לשיווק קרקעות), ירידה במחירי השכירויות, עליה בעלות גיוס ההון ואיתנותם של שוכרים עיקריים.

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

| מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה |       |                                          |
|---------------------------------------------|-------|------------------------------------------|
| בינונית                                     | גדולה | גורמי הסיכון                             |
|                                             |       | גורמי סיכון מקרו כלכליים:                |
| X                                           |       | סיכונים משקיים                           |
|                                             | X     | סיכוני ריבית                             |
|                                             | X     | שינויים בשערי החליפין ובשיעורי האינפלציה |
|                                             |       | גורמי סיכון ענפיים:                      |
|                                             | X     | שינוי בביקוש לשטחים להשכרה               |
|                                             | X     | שינויים במחירי השכירות בישראל            |
| X                                           |       | איתנות פיננסית של שוכרים                 |



### דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בשנה המדווחת אשר השפעתם מהותית.

### 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 ובקנדה, וכן ייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. עד לאחרונה הייתה פעילות החברה כפופה למגבלות שמקורן בהסכם בעלי שליטה בין אלוני-חץ לבין אוסיף חברה להשקעות בע"מ (להלן: "אוסף"), החברה האם של עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן: "עוגן"), אשר אלוני-חץ החזיקה עד לאחרונה בכ-44% מהון המניות שלה. ביום 15.3.2007 מכרה אלוני-חץ לאוסף את מלוא החזקותיה בעוגן ובעקבות כך, לא תחולנה המגבלות הנ"ל על פעילות החברה. עם הסרת המגבלות האמורות, החלה החברה לבחון את האפשרות לפעול לרכישת מקרקעין לייזום ופיתוח לצורך בניית נכסים מניבים לשימושיה העצמיים לצורכי השכרה.

### מדדי בורסה

מניות החברה וכתבי אופציה שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. מדדי הבורסה בהם מופיעה החברה הינם: מדד תא 100, מדד תא 75.

### פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31.12.06 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 84 נכסים בשטח של כ-316 אלפי מ"ר, בעלות כוללת מופחתת של כ-1,957 מיליון ש"ח. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 31.12.06 הינו 93%. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. ליום 31.12.06 הקבוצה מחזיקה ב-3 נכסי מקרקעין במונטריאול, קנדה, בשטח כולל של כ-80 אלפי מ"ר, המושכרים בתפוסה מלאה. העלות המופחתת של הנכסים בקנדה ליום 31.12.06 הינה 363 מיליון ש"ח. למועד אישור דוח זה בוחנת הקבוצה את האפשרות למימוש נכסים אלו.

## אירועים מהותיים בשנת החשבון ועד למועד פרסום הדו"ח

### 1. הנפקת ניירות ערך על פי תשקיף ודרוג אגרות חוב

#### תשקיף

בחודש מאי 2006 בעקבות תשקיף להנפקת מניות, כתבי אופציה, אגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב של החברה, גייסה החברה סך כולל של 819 מיליון ש"ח. מתוך הסכום האמור, סך של 319 מיליון ש"ח גויסו בדרך של הנפקת המניות וסך של 500 מיליון ש"ח נוספים גויסו בעקבות הנפקת אגרות חוב. לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך כולל של 22 מיליון ש"ח גייסה החברה 797 מיליון ש"ח.

#### דרוג אגרות החוב

בחודש מאי 2006, ערב ההנפקה, נקבעו לסדרת אגרות חוב לציבור בהיקף כספי של עד 750 מיליון ש"ח דרוג כלהלן:

מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ (להלן: "מעלות") - דרוג (AA).

מידרוג בע"מ (להלן: "מידרוג") - דרוג (Aa3).

בחודש נובמבר 2006, מעלות ומידרוג שבו ודרגו את הרחבת מסגרת אגרות החוב (סדרה א') של החברה בסך 500 מיליון ש"ח, באותו דירוג. לעניין תנאי עמידה, ראה בהמשך.

#### הנפקת מניות למוסדיים

בחודשים נובמבר ודצמבר 2006 התקשרה החברה בהסכם להקצאת 1.6 מיליון מניות של החברה למשקיעים מוסדיים בתמורה לכ-20 מיליון ש"ח.

#### הרחבת סדרה אג"ח (סדרה א')

במהלך הרבעון הרביעי של 2006, החברה גייסה סך כולל של 501 מיליון ש"ח בעקבות הרחבה של אגרות חוב (סדרה א') ב-500 מיליון ש"ח ע.נ. הגיוס משקף תשואה לפדיון בשיעור משוקלל של 4.81%.

### 2. עסקאות בקשר למבנים להשכרה בשנת החשבון

בשנת 2006 ולאחריה ביצעה הקבוצה עסקאות בקשר לרכישת מבנים להשכרה בהיקף כולל של 670 מיליון ש"ח כמפורט להלן:

א. **קניון אורות** - בחודש ינואר 2006 רכשה החברה ביחד עם צד קשור לשעבר, בחלקים שווים, את מלוא הזכויות בקניון אורות באור עקיבא בתמורה לסך של כ-91 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-45.5 מיליון ש"ח, עלות כוללת 48.5 מיליון ש"ח). חלקה של הקבוצה בשטחים להשכרה הינו כ-5,194 מ"ר. הקניון מאוכלס במלואו.

ב. **קניון רחובות** - בחודש מרץ 2006 התקשרו הקבוצה ושותפתה בקניון רחובות בהסכם במסגרתו הוענקה לשותפה אופציה חד צדדית ובלתי חוזרת, הניתנת למימוש במהלך חודש יוני 2007, לרכוש 10% נוספים מזכויות הבעלות בקניון רחובות וממניות חברת הניהול של קניון זה, תמורת סך של 60 מיליון ש"ח צמוד למדד. באם תמומש האופציה האמורה תחזיק הקבוצה ב-40% מזכויות הבעלות בקניון וההון של חברת הניהול של קניון זה, וב-50% מזכויות הניהול בקניון.

ג. **קניון חוצות אלונים ושתי קומות משרדים במגדל משה אביב** - בחודש מאי 2006 העבירה אלוני-חץ לחברה את זכויותיה בשני נכסים כדלקמן: שתי קומות משרדים במגדל משה אביב

שברמת-גן ו-49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהשליטה בחברת חוצות אלונים בע"מ, המחזיקה בקניון חוצות אלונים, וזאת כנגד הקצאת 4.1 מיליון מניות בסכום של כ-31 מיליון ש"ח. העברת הנכסים הגדילה בכ-47 מיליון ש"ח את יתרתם של המבנים להשכרה במאזן החברה.

ד. **קניון ערים** - בחודש יולי 2006, חתמה הקבוצה, באמצעות חברה מאוחדת, על הסכם לרכישת 46.67% מהזכויות ב"קניון ערים" בכפר-סבא (להלן: "הקניון") (ללא מתחם כיכר העיר) ממשפחת חבס ומאקרופוליס חברה להשקעות בע"מ, באופן שלאחר הרכישה מחזיקה הקבוצה במלוא הזכויות בקניון. הרכישה בוצעה תמורת סך של 108 מיליון ש"ח (עלות כוללת 113.5 מיליון ש"ח) ממקורותיה העצמיים.

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

ו. **בית אירופה ישראל (בית IBM לשעבר)** - בחודש ינואר 2007 הגיעה החברה להסכמה עקרונית עם חברת אירופה ישראל מ.מ.ש. בע"מ המחזיקה במלוא הבעלות והזכויות במגדל הידוע בשם "בית אירופה ישראל". המגדל ממוקם בתל-אביב וכולל 20 קומות משרדים מעל שתי קומות מסחר, בשטח כולל של כ-30,400 מ"ר. על פי ההסכמה ניתנה לחברה הזכות לרכוש את המגדל תמורת סך של 80 מיליון דולר אשר מחציתו תשולם לפי שער הדולר הידוע ביום התשלום ומחציתו לפי שער של 4.25 ₪ לדולר ארה"ב כ-340 מיליון ש"ח, וזאת לאחר חתימה על חוזה מפורט ומחייב.

ז. **קניון חוצות כרמיאל** - בחודש פברואר 2007 חתמה החברה על מסמך עקרוני לרכישת עד 70% מהזכויות בפרייקט הידוע בשם "קניון חוצות כרמיאל" שהינו בשלבי בניה ראשוניים, בתמורה לסך מקסימלי של כ-19 מיליון דולר. תמורת הרכישה תחושב על בסיס תשואת NOI של 10% נטו, על סמך חוזה 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. השלמת הפרוייקט צפויה להסתיים בתוך כ-18 חודשים. הרכישה כפופה לבדיקת נאותות שתיערך על ידי החברה, להגעת הבעלים של הנכס להסדר עם הבנק המלווה ולקבלת אישור דירקטוריון החברה.

### 3. רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות של אילות

במהלך שנת 2006 הסדירה הקבוצה מול חיצוניים חובות בקשר לאגרות חוב והלוואות, אשר מימנו את רכישת נכסיה המניבים של אילות, שיתרתן ליום 31 במרץ 2006 הסתכמה לסך של 780 מיליון ש"ח.

מבחינה עיסקית, מיתאר רכישת אגרות החוב של אילות מהווה רכישה של כ-50% בזכויות של 9 נכסים מניבים (הכוללים קניונים, פארקים תעשייתיים ומשרדים), אשר עובר למועד השלמת רכישת אגרות החוב, חלקה של החברה בזכויות בנכסים אלו עומד על 100%.

על פי ההסכמים שנחתמו, רכשה הקבוצה אגרות חוב והלוואות שיתרתן ליום הרכישה הסתכמה לסך של 590 מיליון ש"ח בתמורה ל-538 מיליון ש"ח, אשר שולמו באמצעות תמורת כספי ההנפקה ומימון עצמי.

בנוסף, התקשרו החברה, אילות ושתי חברות מאוחדות שלהן בהסכם 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 של עד 5% ועומדות לפירעון על פני תקופה של עד 13 שנים. יתרת ה-92 מיליון ש"ח הומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה. למידע נוסף, ראה באור 3 לדוחות הכספיים.

#### 4. פירעון אשראי שהתקבל מהחברה האם

במהלך שנת 2006 פרעה החברה לחברה האם הלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר בסך כולל של כ-407 מיליון ש"ח. קרן ההלוואות והריבית היו צמודים למדד המחירים לצרכן. ההלוואה לזמן ארוך נשאה ריבית שנתית בשיעור 5.8%.

#### 5. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

בחודש אוגוסט 2006 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים, למנכ"ל החברה, לעובדיה, לנושאי משרה בה ולנותני שירותים. במסגרת התוכנית הוקצו 2,515,000 כתבי אופציה (מתוך 2,565,000), מתוכם 1,000,000 כתבי אופציה למנכ"ל החברה. במועד פרסום דו"ח זה אשר דירקטוריון החברה הצעה פרטית של כ-628 אלפי מניות למנכ"ל החברה בהנחה של 15% (הנחה בסך כולל של 1.2 מיליון ש"ח), חלף מענק במזומן שהוצע לו. בנוסף, הוחלט על הקצאה נוספת למנכ"ל החברה, של כ-372 אלפי מניות לפי שער הסגירה של המניה ביום 18 במרץ 2007. החברה תערוב על הלוואות בהיקף של כ-10.8 מיליון ש"ח שישמשו לרכישת המניות הנ"ל על ידי מנכ"ל החברה. למידע נוסף, ראה באור 21 ו' לדוחות הכספיים.

#### 6. הליך משפטי

**קניון לב אשדוד**- 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. 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 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 הבעלים וצד ג' בבית משפט המחוזי בבאר שבע, בה עתרה למתן צו מניעה כנגד ביצוע העסקה עם צד ג', אכיפת הסכם המכר בין הבעלים לחברה 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' לבעלים במסגרת הרכישה, להבטחת הסעד הכספי שהתבקש על ידי החברה.

**ביום 19 בפברואר 2007 ניתנה החלטת בית המשפט המחוזי בבאר שבע ביחס לסעד שהתבקש לאכיפת הסכם המכר, בה נקבע כי המוכרים נהגו בחוסר תום לב ובדרך בלתי מקובלת במשא ומתן עם החברה.** יחד עם זאת, דחה בית המשפט את בקשתה של החברה לסעד של אכיפת ההסכם עם המוכרים, וזאת מן הטעם שמרכיב התמורה בהסכם בין הצדדים נותר לא ברור.

בד בבד, החליט בית המשפט להעניק לחברה את סעד העיקול הזמני על סך של 8 מיליון ש"ח אותו ביקשה החברה, וזאת לצורך הבטחת הסעד הכספי אשר נתבקש על ידה ואשר התביעה בגינו עודנה תלויה ועומדת.

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

| סוג                    | סך הכל שטח נכון ליום 31.12.06 | אחוז מסך השטח | שעור תפוסה ליום 31.12.06 | עלות מופחתת ליום 31.12.06 | הכנסות מדמי שכירות 2006 |
|------------------------|-------------------------------|---------------|--------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                        | מ"ר                           | %             | %                        | באלפי ש"ח                 | באלפי ש"ח               |
| פארקים תעשייתיים       | 104,733                       | 27%           | 91%                      | 266,719                   | 25,099                  |
| תחנות מרכזיות          | 18,048                        | 5%            | 94%                      | 102,275                   | 13,495                  |
| קניונים ושטחי מסחר     | 48,093                        | 12%           | 97%                      | 626,069                   | 57,847                  |
| סופרמרקטים             | 36,693                        | 9%            | 100%                     | 174,063                   | 25,920                  |
| משרדים                 | 108,024                       | 27%           | 89%                      | 788,323                   | 68,851                  |
| <b>סך הכל ישראל</b>    | <b>315,591</b>                | <b>80%</b>    | <b>93%</b>               | <b>1,957,449</b>          | <b>191,212</b>          |
| קנדה                   | 80,082                        | 20%           | 100%                     | 363,233                   | 52,601                  |
| <b>סה"כ</b>            | <b>*395,673</b>               | <b>100%</b>   | <b>94%</b>               | <b>2,320,682</b>          | <b>243,813</b>          |
| סה"כ הכנסות מדמי ניהול |                               |               |                          |                           | <b>22,067</b>           |
| <b>סה"כ הכנסות</b>     |                               |               |                          |                           | <b>265,880</b>          |

(\* לא כולל כ-4,400 מקומות חנייה (כ- 60% מקורים).

להלן מידע אודות ה-NOI (Net Operating Income) (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בניטרול 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.

| NOI - (אלפי ש"ח) |                 |                              |                 |                       |                |                |                                         |
|------------------|-----------------|------------------------------|-----------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------------------------------------|
| רבעון 4<br>2005  | רבעון 1<br>2006 | רבעון 2<br>2006              | רבעון 3<br>2006 | רבעון 4<br>2006       | שנתי<br>2005   | שנתי<br>2006   |                                         |
| 40,241           | 39,970          | 41,575                       | 42,238          | 43,352                | 153,167        | 167,135        | ישראל - נכסים קיימים<br>ליום 31/12/2005 |
| -                | 940             | 2,279                        | 4,455           | 4,574                 | -              | 12,248         | נכסים שנרכשו ב-2006                     |
| 40,241           | 40,910          | 43,854                       | 46,693          | 47,926                | 153,167        | 179,383        | NOI - ישראל                             |
| 13,283           | 13,506          | 13,623                       | 13,219          | <sup>(2)</sup> 10,278 | 42,669         | 50,626         | NOI - קנדה <sup>(3)</sup>               |
| <b>53,524</b>    | <b>54,416</b>   | <sup>(1)</sup> <b>57,477</b> | <b>59,912</b>   | <b>58,204</b>         | <b>195,836</b> | <b>230,009</b> | <b>NOI - סך הכל</b>                     |

- (1) כולל התאמת הפרשות שונות שנרשמו בעבר בנכסים שונים בסכום כולל של כמיליון ש"ח.
- (2) קיטון בסך 3 מיליון ש"ח בהכנסות קנדה נובע בעיקרו מהתאמת אומדן סבירות הארכת אופציה של דייר בנכס ומירידה בשער החליפין של הדולר הקנדי.
- (3) כולל מענק שנתי מעיריית מונטריאול בסך של כ-1.3 מיליון דולר קנדי (כ-4.8 מיליון ש"ח) המסתיים בשנת 2007.

להן מידע אודות שטחים פנויים לתאריך הדוח של נכסי החברה בישראל. כפי שעולה מהטבלה, במהלך שנת 2006 ירד שיעור השטחים הפנויים מ-8% בשנת 2005 ל-7% בשנת 2006.

החברה מניחה כי אם היתה משכירה את מלוא השטחים הפנויים המפורטים לעיל במהלך כל שנת 2006, סך ה- NOI לשנת 2006 היה גדל בשיעור של כ-5%.

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

| סוג                | סה"כ שטח פנוי נכון ליום<br>31.12.06 | עלות מופחתת<br>מיוחסת לשטחים<br>הפנויים נכון ליום<br>31.12.06 | סך הוצאות ניהול,<br>אחזקה ותפעול בגין<br>שטחים פנויים בשנת<br>2006 |
|--------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
|                    | מ"ר                                 |                                                               |                                                                    |
| פארקים תעשייתיים   | 9,111                               | 29,236                                                        | 757                                                                |
| תחנות מרכזיות      | 1,005                               | 8,803                                                         | 269                                                                |
| קניונים ושטחי מסחר | 1,320                               | 9,412                                                         | 53                                                                 |
| משרדים             | 11,565                              | 51,021                                                        | 2,886                                                              |
| סה"כ               | <b>23,001</b>                       | <b>98,472</b>                                                 | <b>3,965</b>                                                       |

**תוצאות הפעולות**

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

| <u>רבעון 1</u> | <u>רבעון 2</u> | <u>רבעון 3</u> | <u>רבעון 4</u> | <u>שנתי</u>     |                |                                              |
|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------------------------------------|
| <u>2006</u>    | <u>2006</u>    | <u>2006</u>    | <u>2006</u>    | <u>2005</u>     | <u>2006</u>    |                                              |
| 63,609         | 66,363         | 69,300         | 66,608         | 233,192         | 265,880        | הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים              |
| <u>20,425</u>  | <u>20,524</u>  | <u>21,890</u>  | <u>20,825</u>  | <u>80,070</u>   | <u>83,664</u>  | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                    |
| 43,184         | 45,839         | 47,410         | 45,783         | 153,122         | 182,216        | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם                    |
| 4,785          | 3,851          | 5,498          | 7,364          | 17,368          | 21,498         | הוצאות הנהלה וכלליות                         |
| -              | -              | -              | 900            | -               | 900            | תרומות                                       |
| 38,399         | 41,988         | 41,912         | 37,519         | 135,754         | 159,818        | רווח מפעולות רגילות                          |
| <u>29,642</u>  | <u>39,045</u>  | <u>27,441</u>  | <u>8,883</u>   | <u>126,984</u>  | <u>105,011</u> | הוצאות מימון, נטו                            |
| 8,757          | 2,943          | 14,471         | 28,636         | 8,770           | 54,807         | רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון               |
| <u>88</u>      | <u>15,728</u>  | <u>6,778</u>   | <u>62,013</u>  | <u>(10,171)</u> | <u>84,607</u>  | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                   |
| 8,845          | 18,671         | 21,249         | 90,649         | (1,401)         | 139,414        | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה             |
| <u>5,585</u>   | <u>5,544</u>   | <u>1,416</u>   | <u>1,414</u>   | <u>1,663</u>    | <u>13,959</u>  | הוצאות מיסים על ההכנסה                       |
| 3,260          | 13,127         | 19,833         | 89,235         | (3,064)         | 125,455        | <b>רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה</b>      |
| 250            | (55)           | (70)           | 109            | 801             | 234            | החלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו       |
| <u>3,534</u>   | <u>5,971</u>   | <u>2,480</u>   | <u>(5,359)</u> | <u>24,142</u>   | <u>6,626</u>   | חלק המיעוט בהפסדי (רווחי) חברות מאוחדות, נטו |
| <u>7,044</u>   | <u>19,043</u>  | <u>22,243</u>  | <u>83,985</u>  | <u>21,879</u>   | <u>132,315</u> | <b>רווח נקי</b>                              |

**הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים**

הסתכמו בשנת 2006 לסך של 266 מיליון ש"ח לעומת סך של 233 מיליון ש"ח בשנת 2005. הגידול בסך 33 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 10 מיליון ש"ח, מרכישת נכס מניב בקנדה בחודש אפריל 2005 אשר הניב בתקופה המדווחת הכנסה בסך 16 מיליון ש"ח בהשוואה להכנסה בסך 10 מיליון ש"ח אשתקד ומגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך השנה בסך כ-16 מיליון ש"ח. ההכנסות בשנת 2005 הסתכמו לסך של 233 מיליון ש"ח לעומת סך של 251 מיליון ש"ח בשנת 2004. הקיטון בסך של 18 מיליון ש"ח בשנת 2005 נובע בעיקרו ממכירת נכסים באנגליה ובניו-גיירסי אשר הניבו הכנסה של 33 מיליון ש"ח. מנגד קיטון זה הופחת בעקבות רכישת נכס בקנדה אשר הניב הכנסה בשנת 2005 בסך של כ-10 מיליון ש"ח ומהשכרת שטחים פנויים בתמורה לדמי שכירות בסך של 2 מיליון ש"ח ושינוי בשער בחליפין של הדולר הקנדי.

ברבעון הרביעי של שנת 2006 הסתכמו ההכנסות בסך של 67 מיליון ש"ח לעומת סך של 69 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של השנה. הקיטון בסך של 2 מיליון ש"ח נובע מקיטון בסך של 3 מיליון ש"ח בהכנסות מקנדה אשר נבע בעיקר מהתאמת אומדן סבירות הארכת אופציה של הדייר בנכס ומירידה בשער החליפין של הדולר הקנדי. ההכנסות בישראל הסתכמו לסך של 51 מיליון ש"ח לעומת 50 מיליון ש"ח ברבעון הקודם. הגידול בסך של 1 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מנכסים קיימים.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

הסתכמה בשנת 2006 לסך של 84 מיליון ש"ח לעומת סך של 80 מיליון ש"ח בשנת 2005. הגידול נובע בעיקר מגידול בהוצאות פחת בסך של 5 מיליון ₪, בעיקר עקב רכישת נכסים כמוזכר לעיל ומגידול בהוצאות בגין נכסים חדשים בסך 3 מיליון ₪ ומקיטון בהוצאות תפעול בגין נכסים קיימים בסך 4 מיליון ₪.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמה בשנת 2005 לסך של 80 מיליון ש"ח לעומת סך של 88 מיליון ש"ח בשנת 2004. הקיטון בסך של 8 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון בעלויות שמקורן בתפעול נכס בניו-ג'רסי שנמכר, מקיטון בהוצאות פחת והפחתות בסך של 2 מיליון ש"ח שנובע בעיקר ממכירת נכסים ורכישת נכסים אחרים בחו"ל. ומגידול בהפרשות לארנונה ותביעות משפטיות.

ברבעון הרביעי של השנה הסתכמה עלות ההשכרה וההפעלה בסך 21 של מיליון ש"ח לעומת 22 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של השנה. הקיטון בסך מיליון ₪ נובע מקיטון בעלויות הנכסים .

הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק

הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק בשנת 2006 הסתכמו לסך של 21 מיליון ש"ח לעומת 17 מיליון ש"ח בשנת 2005. הגידול בסך של 4 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בדמי ניהול לאלוני-חץ בסך של 5 מיליון ש"ח (דמי הניהול בשנת 2005 שולמו רק עבור המחצית השניה של השנה) וכן בעקבות גידול בהיקף הנכסים במאזן החברה, מגידול בשכר עבודה בעקבות מענקים והענקת אופציות לעובדים (לראשונה), בסך של כ-4 מיליון ש"ח ומקיטון בהוצאות שכר דירקטורים, שירותים מקצועיים ותביעות משפטיות וחובות מסופקים בסך של 4 מיליון ש"ח .

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2005 הסתכמו לסך של 17 מיליון ש"ח לעומת 13 מיליון ש"ח בשנת 2004. הגידול בסך של 4 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהגורמים הבאים:

מגידול בשירותים המקצועיים בסך של 2 מיליון ש"ח הנובע מייעוץ משפטי ועסקי שהחברה קיבלה, מגידול בהוצאות לחובות מסופקים בסך של 5 מיליון ש"ח, וכן עקב רישום הפרשות נוספות לתביעות משפטיות בסך של 2 מיליון ש"ח שהחברה זקפה בשנת 2005, מהוצאות דמי ניהול לחברה האם בסך של 4 מיליון ש"ח בקיזוז בהוצאות שכר בסך של 7.4 מיליון ש"ח שנבעו בעיקר מתשלומי פיצויים ומענקי פרישה להנהלה הקודמת ומשינוי במצבת העובדים.

ברבעון הרביעי של שנת 2006 הסתכמו הוצאות הנהלה וכלליות בסך 7 מיליון ש"ח לעומת 5 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של השנה. הגידול בסך של 2 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בהוצאות שכר עבודה (מענק לעובדים ורישום לראשונה של הוצאות בגין הענקת אופציות לעובדים).

הוצאות תרומות

דירקטוריון החברה קיבל החלטה להפריש באופן שוטף מידי שנה עד 1% מרווחי הקבוצה לצורכי תרומה לקהילה.

הוצאות מימון :

בשנת 2006 הוצאות המימון הסתכמו לסך של 105 מיליון ש"ח לעומת סך של 127 מיליון ש"ח בשנת 2005. הקיטון בסך של 22 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון חד בשיעורי המדד (ירידה של 0.29% בשנת 2006 לעומת עלייה של 2.69% בשנת 2005), הבדל של כ-3%, ומרכישת אגרות חוב של אילות שנשאו ריבית צמודה של 6.5% שמומנה בעיקרה מכספי ההנפקה.

הוצאות המימון בשנת 2005 הסתכמו לסך של 127 מיליון ש"ח לעומת סך של 113 מיליון ש"ח בשנת 2004. הגידול בסך של 14 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מגידול בשיעור עלית המדד (0.9% בשנת 2004 לעומת 2.69% בשנת 2005), עלייה בשער החליפין של הדולר הקנדי והדולר האמריקאי וגידול במצבת ההלוואות. הוצאות המימון ברבעון הרביעי של השנה הסתכמו ב-9 מיליון ש"ח לעומת 27 מיליון ש"ח ברבעון השלישי של השנה. הקיטון בסך 18 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון חד בשיעורי המדד (ירידה של 1.74% בהשוואה לעלייה של 0.19% ברבעון הקודם).

### הכנסות אחרות

בשנת 2006 סעיף הכנסות אחרות כולל:

רווח מרכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות של אילות, כמתואר בבאור 3 לדוחות הכספיים, 28 מיליון ש"ח.

ביטול הפרשות לירידת ערך של נכסים שנזקפו בעבר בסך של 57 מיליון ש"ח.

בשנת 2005 סעיף ההוצאות האחרות כולל:

הפרשה לירידת ערך של נכסים להשכרה בסך נטו של 17.4 מיליון ש"ח.

הכנסה נטו בסך של 10.7 מיליון ש"ח שנבעה מסיום הליך משפטי מול בנק הפועלים בע"מ.

עלויות בקשר למכירת השליטה בחברה בסך של 6.7 מיליון ש"ח (בעיקר הפרשה בגין זכויות עובדים שנבעו ישירות מהליך זה).

בשנת 2004 סעיף ההכנסות האחרות כולל:

רווח הון ממכירת נכסים להשכרה בחו"ל בסך של 49 מיליון ש"ח.

הפחתתן החד פעמית של יתרת ההתאמות לנכסים שנעשו בעבר לצרכיהם של שוכרים קודמים והוסרו בעת יציאתם או כניסתם של שוכרים חדשים בסך של 15 מיליון ש"ח, נטו.

### הוצאות מיסים על ההכנסה

הוצאות המיסים בשנת 2006 הסתכמו לסך של 14 מיליון ש"ח לעומת סך של 2 מיליון ש"ח בשנת 2005. הגידול בסך של 12 מיליון ש"ח נובע מרישום הכנסה ממיסים נדחים אשתקד בסך של 8 מיליון ש"ח בקשר להפחתות לירידת ערך נכסים. לעומת גדול בעתודה למיסים נדחים בסך 7 מיליון ש"ח בשנת 2006, אשר נובעים מהוצאות מיסים בגין ביטול הפחתות לירידת ערך נכסים שבוצעו בעבר מחד ומהכנסות מיסים בגין צפי חברות מאוחדות לניצול הפסדים לצורכי מס מאידך.

בשנת 2004 הסתכמו הוצאות המיסים בסך של 33 מיליון ש"ח אשר נבעו מהוצאות מיסים שוטפים.

### מצב כספי

#### נזילות

לתאריך המאזן, לקבוצה יתרות מזומנים ופיקדונות בסך של 308 מיליון ש"ח.

#### תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת - תזרים המזומנים שנבע לחברה בשנת 2006 מפעילות שוטפת היה חיובי והסתכם ל-128 מיליון ש"ח לעומת תזרים מזומנים חיובי של כ-78 מיליון ש"ח אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בשנת 2006:

**במיליון ש"ח**

| <b>מקורות</b>  |                                             |
|----------------|---------------------------------------------|
| 128            | מפעילות שוטפת                               |
| 1,002          | הנפקת אגרות חוב, נטו                        |
| 326            | הנפקת מניות וכתבי אופציה, נטו               |
| <b>1,456</b>   | <b>סך מקורות</b>                            |
| <b>שימושים</b> |                                             |
| 241            | גידול במזומנים                              |
| 302            | רכישת אגרות חוב והלוואות                    |
| 336            | פירעון הלוואה לזמן ארוך מאלוני-חץ           |
| 377            | פירעון התחייבויות לזמן ארוך לרבות אגרות חוב |
| 183            | השקעות במבנים להשכרה ורכוש קבוע             |
| 17             | פירעון אשראי לזמן קצר מאלוני-חץ             |
| <b>1,456</b>   | <b>סך השימושים</b>                          |

**מסגרות אשראי**

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 245 מיליון ש"ח מתוך המסגרת לזמן ארוך (חלקה בערבויות, אשר לאחר תאריך המאזן 60 מיליון ש"ח מתוכה בוטלה). 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.

**אמות מידה פיננסיות בקשר לאגרות חוב (סדרה א') שדורגו ע"י מעלות ומידרוג**

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

**מעלות**

- א. שמירה על יחס חוב פיננסי, נטו ל-EBITDA של 7.5.
- ב. שמירה על יחס חוב פיננסי, נטו ל-CAP הנמוך מ-67%. עם המעבר לדיווח לפי נתקינה הבינלאומית, יעודכן יחס זה ל-60%.

- ג. שמירה על רמת נכסים לא משועבדים בסך של כ-400 מיליון ש"ח.

**מידרוג**

- א. יחס חוב ל-CAP לאחר אימוץ התקינה הבינלאומית לא יעלה על 60%.
- ב. יחס חוב נטו ל-FFO בניכוי Capex יעלה על 1.6.
- ג. שמירה על היקף נכסים לא משועבדים.
- למועד הדוחות הכספיים החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

**הון עצמי**

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם ב-897 מיליון ש"ח (הון למניה של 7.09 ש"ח), לעומת הון עצמי בסך של 410 מיליון ש"ח (הון למניה של 4.28 ש"ח) בתום שנת 2005. שיעור ההון העצמי לסך המאזן דימים 31 בדצמבר 2006 ו-2005 עמד על 33%-ו-19%, בהתאמה. הגורמים לגידול בהון העצמי הינם:

1. רווח לשנת 2006 בסך של 132 מיליון ש"ח.
2. גידול בהון הנובע מהנפקת מניות וכתבי אופציה בסך של 325 מיליון ש"ח.
3. הקצאת מניות כנגד העברת נכסים מהחברה האם בסך של 31 מיליון ש"ח.

**(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):**

| <u>לשנה שנתיימה</u>   |                      |                       |                                                          |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|
| <u>ביום 31 בדצמבר</u> |                      |                       |                                                          |
| <u>2004</u>           | <u>2005</u>          | <u>2006</u>           |                                                          |
| 40,785                | 21,879               | 132,315               | רווח נקי לתקופה                                          |
| 59,770                | 43,253               | 50,157                | פחת והפחתות                                              |
| (49,123)              | 17,387               | (57,162)              | רישום (ביטול) הפרשה לירידת ערך מבנים להשכרה              |
| 274                   | (8,165)              | 7,063                 | מיסים נדחים                                              |
| -                     | (2,268)              | (27,855)              | רווח הון ורווח מפירעון מוקדם של אגרות חוב בחברות מאוחדות |
| 8,582                 | -                    | -                     | השפעה מצטברת                                             |
| <u>37</u>             | <u>(801)</u>         | <u>(234)</u>          | חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות                    |
| <u><b>60,325</b></u>  | <u><b>71,285</b></u> | <u><b>104,284</b></u> | FFO                                                      |
| <u><b>0.63</b></u>    | <u><b>0.74</b></u>   | <u><b>0.93</b></u>    | למניה FFO                                                |

**דיבידנד**

דירקטוריון החברה החליט על חלוקת דיבידנד בגין שנת 2006 בסך של 35 אגורות למניה (44,317 אלפי ש"ח).  
**דירקטוריון החברה החליט כי בשנת 2007 תשלם החברה דיבידנד מינימלי בסך של 40 אגורות למניה אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים.** דיבידנד מינימלי זה מהווה תשואה שנתית של 3% על פי מחיר המניה עובר לפרסום דוח זה. הדירקטוריון יהיה רשאי בכל עת בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד. במועד פרסום דוח זה, החליט הדירקטוריון על **חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של שנת 2007 בסך של 10 אגורות למניה (12,662 אלפי ש"ח).**

**אומדנים חשבונאיים קריטיים**

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, דורשת מהנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות המשפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים המצורפים. בין אלו קיימים אומדנים המצריכים שיקול דעת בסביבה של אי וודאות והינם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. להלן יתוארו האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, אשר בעת גיבושם נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות רלבנטיות, גורמים חיצוניים משפיעים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדני ההנהלה, לעיתים באופן מהותי. באשר לכלל האומדנים החשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, ראה באור 2 לדוחות הכספיים המצורפים.

**א. הפחתות לירידת ערך נכסים וביטולן**

מקום בו נחזה, בין השאר בעקבות אינדיקציות לגבי מידת אכלוס הנכס, איתנותם של השוכרים הקיימים ומחירי השכירות לנכסים דומים, כי הערך הכלכלי של הנדל"ן המניב נמוך מהסכום בו הם מוצגים בספרי הקבוצה, נדרשת הקבוצה לאמוד את סכום הפחתה לירידת ערך נכסים שעליה לזקוף בדוחותיה הכספיים. החברה נוהגת לקבוע את השווי הכלכלי של נכסיה על פי מחירי המכירה נטו שלהם בסיוע של מומחי נדל"ן, או בהסתמך על הערכות שווי של שמאי מקרקעין. שינויים בהנחות משמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססת על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום הפחתה שנאמד בעבר, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעילותיה. מנגד, שינוי חיובי מתמשך באינדיקציות והפרמטרים שהביאו לרישום הפחתות לירידת ערך מאפשר לבטלן.  
 בשנת 2006 ביטלה הקבוצה הפחתות לירידת ערך נכסים מניבים בסך של 57 מיליון ש"ח. בשנת 2005 רשמה הקבוצה הפרשה לירידת ערך נכסים, נטו בסך 17.4 מיליון ש"ח ובשנת 2004 לא נרשמה כל הפרשה.

**ב. הפרשות להליכים משפטיים**

כמתואר בבאור 20.א. לדוחות הכספיים, נגד החברה וצדדים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה תביעות בסכומים מהותיים, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות, אשר לדעת הנהלת החברה, המסתמכות על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין. לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית

ההליכים, חוות דעת משפטיות 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 הנהלת החברה להערכתם, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של הליך משפטי מובנה אי וודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות, מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הברור 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 2005</u>               |                                   | <u>שנת 2006<sup>(*)</sup></u> |                                   | <u>שם רואי החשבון</u> | <u>שם החברה</u>          |
|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| <u>שירותים אחרים אלפי ש"ח</u> | <u>שירותי ביקורת ומס אלפי ש"ח</u> | <u>שירותים אחרים אלפי ש"ח</u> | <u>שירותי ביקורת ומס אלפי ש"ח</u> |                       |                          |
| 67                            | 403                               | 417                           | 388                               | בריטמן אלמגור ושות'   | אמות השקעות בע"מ         |
|                               | 436                               | 291                           | 291                               | זיו האפט רואי חשבון   | אילות השקעות בנכסים בע"מ |

(\*) לא כולל אחרים בסכום כולל של 55 אלפי ₪.

### תקני חשבונאות חדשים שפורסמו והשפעתם

תקן חשבונאות מספר 29 – אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29, אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (להלן – התקן). התקן קובע כי הדוחות הכספיים של ישויות הכפופות לחוק ניירות ערך ומחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, למעט תאגידי חוץ כהגדרתם בחוק ניירות ערך, ייערכו החל מתקופות הדיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2008, לרבות תקופות ביניים, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והבהרות להם, המתפרסמים על ידי ה-IASB.

המעבר לדיווח בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים יבוצע בהתאם להוראות תקן 1 IFRS, הון באימוץ לראשונה של תקנים אלו. תקן זה 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 גובר על כל הוראות המעבר שנקבעו בתקני IFRS אחרים (לרבות הוראות מעבר שנקבעו בתקני חשבונאות מקומיים קודמים) וקובע כי יש לאמץ את כל תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים למפרע במאזן הפתיחה. יחד עם זאת, IFRS 1 מעניק הקלות בנושאים מסוימים בדרך של מתן פטור מחובת יישום למפרע לגביהם. בנוסף, ב-IFRS 1 נקבעו מספר חריגים לעניין יישום למפרע של היבטים מסוימים של תקני IFRS.

התקן מאפשר ליישם הוראותיו במועד מוקדם יותר מיום 1 בינואר 2008, וזאת החל מהדוחות הכספיים שיפורסמו לאחר 31 ביולי 2006. הקבוצה בחרה את האפשרות ליישם מוקדם של תקני ה-IFRS החל מיום 1 בינואר 2007.

בבאור 32 דו"חות הכספיים ניתן מידע לגבי אופן הצגת המאזן ליום 31 בדצמבר 2006 והרווח לשנה שנסתיימה באותו מועד, כשהם ערוכים בהתאם לתקני ה-IFRS. **ההון העצמי של החברה ליום 31 בדצמבר 2006, לפי כללי ה-IFRS, מסתכם ל-1.3 מיליארד ש"ח והרווח שלה בהתאם לכללים אלו לשנת 2006 הינו 310 מיליון ש"ח. הגורם העיקרי לשינוי בתוצאותיה העסקיות של החברה בעת המעבר לדיווח לפי כללי ה-IFRS הוא הצגת נכסיה המניבים של הקבוצה לפי שוים ההוגן.**

- תקני חשבונאות חדשים שפורסמו שהשפעת יישומם לראשונה לא היתה מהותית
- ליישום לראשונה בתקופת הדוח של התקנים שלהלן לא היתה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2006 ולשנה שנסתיימה באותו מועד.
- א. תקן חשבונאות מספר 20 (מתוקן), הטיפול החשבונאי במוניטין ובנכסים בלתי מוחשיים ברכישה של חברה מוחזקת.
- ב. תקן חשבונאות מספר 24, תשלום מבוסס מניות.
- ג. תקן חשבונאות מספר 25, הכנסות.

- השפעתם הצפויה של תקני חשבונאות חדשים שפורסמו בתקופה שלפני יישומם
- לאור החלטת הקבוצה לאמץ יישום מוקדם של תקני IFRS החל מיום 1 בינואר 2007, אין בתקנים שלהלן, אשר פורסמו על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית, ואשר חלים החל מיום 1 בינואר 2007, כדי להשפיע על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים של הקבוצה:
- תקן חשבונאות מספר 16, "נדל"ן להשקעה";
  - תקן חשבונאות מספר 27 – רכוש קבוע והצעה לתקן חשבונאות מספר 28 - תיקון הוראות המעבר בתקן חשבונאות מספר 27.
  - תקן חשבונאות מספר 23 - הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה.

### מבקר פנים

בדבר פרטים ראה נספח ב'.

### פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי לניהול הסיכונים בחברה: מנכ"ל החברה. פרטים לגבינו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי.
  2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד
- א. מחירי השכרה

למחירי השכרה 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, פקדונות, לקוחות, חיובים אחרים, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך.

בדבר שווים ההוגן של המכשירים הפיננסיים וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן, ראה באור 30 לדוחות הכספיים. להלן מבחני רגישות לשינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים עיקריים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי הלוואות הנושאות ריבית קבועה בהתאם לשינויים בריבית הקבועה (באלפי ש"ח):

| רווח (הפסד) מהשינויים (לפני/לאחר השפעות המס) |         | שווי הוגן ליום | רווח (הפסד) מהשינויים (לפני/לאחר השפעות המס) |       | מכשירים רגישים            |
|----------------------------------------------|---------|----------------|----------------------------------------------|-------|---------------------------|
| ירידה בשיעור הריבית הקבועה                   |         |                | עליה בשיעור הריבית הקבועה                    |       |                           |
| - 10%                                        | - 5%    | 31.12.06       | + 5%                                         | + 10% |                           |
| (1,841)                                      | (916)   | 125,348        | 907                                          | 1,805 | הלוואות בדולר קנדי        |
| (2,653)                                      | (1,318) | 138,882        | 1,301                                        | 2,586 | אג"ח בדולר קנדי           |
| (4,822)                                      | (2,391) | 248,606        | 2,352                                        | 4,667 | הלוואות צמודות מדד        |
| (5,084)                                      | (2,512) | 140,660        | 2,454                                        | 4,852 | אג"ח לא סחירות צמודות מדד |

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

| רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני/לאחר השפעות המס) |                | שווי הוגן<br>ליום | רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני/לאחר השפעות המס) |               | מכשירים רגישים         |
|-------------------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------------------------------------|---------------|------------------------|
| ירידה בשע"ח                                     |                |                   | עליה בשע"ח                                      |               |                        |
| - 10%                                           | - 5%           | 31.12.06          | + 5%                                            | + 10%         |                        |
| <u>(951)</u>                                    | <u>(475)</u>   | <u>9,506</u>      | <u>475</u>                                      | <u>951</u>    | הכנסות לקבל בדולר קנדי |
| <u>(12,535)</u>                                 | <u>(6,267)</u> | <u>125,349</u>    | <u>6,267</u>                                    | <u>12,535</u> | הלוואות בדולר קנדי     |
| <u>(13,888)</u>                                 | <u>(6,944)</u> | <u>138,883</u>    | <u>6,944</u>                                    | <u>13,888</u> | אג"ח בדולר קנדי        |

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

| רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני/לאחר השפעות המס) |          | שווי הוגן ליום | רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני/לאחר השפעות המס) |         | מכשירים רגישים                                      |
|-------------------------------------------------|----------|----------------|-------------------------------------------------|---------|-----------------------------------------------------|
| ירידה בשווי                                     |          |                | עליה בשווי                                      |         |                                                     |
| - 10%                                           | - 5%     | 31.12.06       | + 5%                                            | + 10%   |                                                     |
| (104,782)                                       | (52,391) | 1,047,825      | 52,391                                          | 104,782 | אגרות חוב וכתבי אופציה סחירים שהונפקו על ידי הקבוצה |

#### 4. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

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

#### 5. אמצעי פיקוח ומימוש המדיניות

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

#### 6. דוח בסיסי הצמדה

מאזן בסיסי הצמדה – ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

#### 7. פוזיציות בנגזרים

לצורך הגנה והקטנת החשיפה של החברה לשינויים עתידיים בשיעור עליית המדד בישראל, בצעה החברה 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.

### דירקטוריון החברה

1. דירקטוריון החברה קבע כי בהתחשב בפעילותה של הקבוצה רצוי כי לפחות שני דירקטורים בחברה יענו על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית. ה"ה אמיר ברנע, מוטי ברזילי, ורדה לוי ואבי ורטהיים, הצהירו כי הינם עונים על הכשירויות הנדרשות, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי כמפורט בפירוט לפי תקנה 26 לדוח התקופתי המצ"ב. ה"ה נתן חץ ואבשלום מוסלר עונים על הכשירויות הנדרשות, יצוין כי נתן חץ ואבי מוסלר נושאי משרה בחברה (נתן חץ כיו"ר דירקטוריון פעיל ואבי מוסלר מנכ"ל החברה).
2. במהלך שנת 2006 התכנס דירקטוריון החברה 4 פעמים, כאשר הנוכחות הממוצעת של חברי הדירקטוריון בישיבותיו עמדה על 90%.

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

---

אבי מוסלר  
מנכ"ל החברה

---

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 19 במרץ 2007

**נספח א' - לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד ליום 31.12.2006 (באלפי ש"ח):**

| <u>סה"כ</u>      | <u>התאמות</u>   | <u>ללא הצמדה</u> | <u>הצמדה</u>     | <u>דולר קנדי</u> | <u>דולר</u>     |                             |
|------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------------------|
| <u>אלפי ש"ח</u>  | <u>אלפי ש"ח</u> | <u>אלפי ש"ח</u>  | <u>למודד</u>     | <u>אלפי ש"ח</u>  | <u>ארה"ב</u>    |                             |
|                  |                 |                  | <u>אלפי ש"ח</u>  |                  | <u>אלפי ש"ח</u> |                             |
| 299,572          | -               | 283,024          | -                | 16,477           | 71              | רכוש שוטף                   |
| 8,035            | -               | -                | -                | 8,035            | -               | מזומנים ושווי מזומנים       |
| 9,182            | -               | 9,182            | -                | -                | -               | פיקדונות ובטוחות            |
| 22,163           | 7,888           | 10,580           | -                | 3,218            | 477             | סחירות                      |
| 338,952          | 7,888           | 302,786          | -                | 27,730           | 548             | לקוחות                      |
| 18,791           | 1,768           | -                | 2,476            | 14,547           | -               | חייבים ויתרות חובה          |
| <b>357,743</b>   | <b>9,656</b>    | <b>302,786</b>   | <b>2,476</b>     | <b>42,277</b>    | <b>548</b>      | <b>סך נכסים כספיים</b>      |
| 48,368           | -               | 1,329            | 40,277           | 6,762            | -               | <u>התחייבויות שוטפות</u>    |
| 8,023            | -               | 8,023            | -                | -                | -               | אשראי לזמן קצר              |
| 64,761           | 8,419           | 14,138           | 30,420           | 11,237           | 547             | ספקים                       |
| 9,991            | -               | -                | 7,143            | 2,848            | -               | זכאים ויתרות זכות           |
| 131,143          | 8,419           | 23,490           | 77,840           | 20,847           | 547             | זכאים בגין רכוש קבוע        |
| 1,263,154        | -               | -                | 1,139,736        | 123,418          | -               | <u>התחייבויות לזמן ארוך</u> |
| 345,983          | -               | -                | 205,222          | 140,761          | -               | אגרות חוב                   |
| 1,609,137        | -               | -                | 1,344,958        | 264,179          | -               | הלוואות מתאגידים            |
| <b>1,740,280</b> | <b>8,419</b>    | <b>23,490</b>    | <b>1,422,798</b> | <b>285,026</b>   | <b>547</b>      | <b>סך התחייבויות כספיות</b> |
| 33,512           | 33,512          | -                | -                | -                | -               | מיסים נדחים                 |
| 9,535            | 9,535           | -                | -                | -                | -               | אחרות                       |
| 43,047           | 43,047          | -                | -                | -                | -               | סך התחייבויות לא            |
| 1,783,327        | 51,466          | 23,490           | 1,422,798        | 285,026          | 547             | כספיות                      |
|                  |                 |                  |                  |                  |                 | סך הפאסיב                   |
| (1,425,584)      | (41,810)        | 279,296          | (1,420,322)      | (242,749)        | 1               | <b>עודף התחייבות כספיות</b> |
|                  |                 |                  |                  |                  |                 | <b>על נכסים כספיים</b>      |

**נספח א'-לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד ליום 31.12.2005 (באלפי ₪):**

| <u>סה"כ</u>        | <u>התאמות</u>   | <u>ללא הצמדה</u> | <u>הצמדה למדד</u>  | <u>דולר קנדי</u> | <u>דולר</u><br><u>ארה"ב</u> | <u>ליש"ט</u>  |                                             |
|--------------------|-----------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------|---------------|---------------------------------------------|
| <u>אלפי ₪</u>      | <u>אלפי ₪</u>   | <u>אלפי ₪</u>    | <u>אלפי ₪</u>      | <u>אלפי ₪</u>    | <u>אלפי</u><br><u>₪</u>     | <u>אלפי ₪</u> |                                             |
|                    |                 |                  |                    |                  |                             |               | <u>רכוש שוטף</u>                            |
| 58,455             | -               | 41,639           | -                  | 11,954           | 4,572                       | 290           | מזומנים ושווי מזומנים                       |
| 8,749              | -               | -                | -                  | 8,749            | -                           | -             | פיקדונות ובטוחות סחירות                     |
| 11,657             | -               | 11,657           | -                  | -                | -                           | -             | לקוחות                                      |
| 11,410             | 238             | 10,044           | -                  | 1,128            | -                           | -             | חייבים ויתרות חובה                          |
| 90,271             | 238             | 63,340           |                    | 21,831           | 4,572                       | 290           |                                             |
| 13,443             | -               | -                | 3,066              | 10,377           | -                           | -             | יתרות חובה לזמן ארוך                        |
| <b>103,714</b>     | <b>238</b>      | <b>63,340</b>    | <b>3,066</b>       | <b>32,208</b>    | <b>4,572</b>                | <b>290</b>    | <b>סך נכסים כספיים</b>                      |
|                    |                 |                  |                    |                  |                             |               | <u>התחייבויות שוטפות</u>                    |
| 163,202            | -               | 21,203           | 131,537            | 10,462           | -                           | -             | אשראי לזמן קצר                              |
| 3,405              | -               | 3,405            | -                  | -                | -                           | -             | ספקים                                       |
| 60,347             | 7,981           | 16,349           | 21,466             | 11,108           | 3,443                       | -             | זכאים ויתרות זכות                           |
| 14,115             | -               | -                | 10,981             | 3,134            | -                           | -             | זכאים בגין רכוש קבוע                        |
| 241,069            | 7,981           | 40,957           | 163,984            | 24,704           | 3,443                       |               |                                             |
| 579,632            | -               | -                | 579,632            | -                | -                           | -             | אגרות חוב                                   |
|                    |                 |                  |                    |                  |                             |               | <u>התחייבויות לזמן ארוך</u>                 |
| 195,036            | -               | -                | 52,991             | 142,045          | -                           | -             | אגרות חוב                                   |
| 734,661            | -               | -                | 526,671            | 207,990          | -                           | -             | הלוואות מתאגידים                            |
| 929,697            | -               | -                | 579,662            | 350,035          | -                           | -             |                                             |
| <b>1,750,398</b>   | <b>7,981</b>    | <b>40,957</b>    | <b>1,323,278</b>   | <b>374,739</b>   | <b>3,443</b>                | <b>-</b>      | <b>סך התחייבויות כספיות</b>                 |
| 20,473             | 20,473          | -                | -                  | -                | -                           | -             | מיסים נדחים                                 |
| 4,064              | 4,064           | -                | -                  | -                | -                           | -             | אחרות                                       |
| 24,537             | 24,537          | -                | -                  | -                | -                           | -             | סך התחייבויות לא כספיות                     |
| 1,774,935          | 32,518          | 40,957           | 1,323,278          | 374,739          | 3,443                       | -             | סך הפאסיב                                   |
| <b>(1,671,221)</b> | <b>(32,280)</b> | <b>22,383</b>    | <b>(1,320,212)</b> | <b>(342,531)</b> | <b>1,129</b>                | <b>290</b>    | <b>עודף התחייבות כספיות על נכסים כספיים</b> |

## 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 ורב 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 2007 בהיקף של כ- 300 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 ביקורת 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 2006**

## אמות השקעות בע"מ

### דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2006

#### תוכן העניינים

| <u>עמוד</u> |                                            |
|-------------|--------------------------------------------|
| 86          | דוח רואי החשבון המבקרים<br>הדוחות הכספיים: |
| 87          | מאזנים                                     |
| 89 – 88     | דוחות רווח והפסד                           |
| 90          | דוחות על השינויים בהון העצמי               |
| 92 – 91     | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים           |
| 94 – 93     | דוחות על תזרימי המזומנים של החברה          |
| 148 – 95    | באורים לדוחות הכספיים                      |
| 150 – 149   | נספח - רשימת החברות בקבוצה                 |

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

ביקרנו את המאזנים המצורפים של **אמות השקעות בע"מ** (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2006 ו-2005 ואת המאזנים המאוחדים לאותם תאריכים ואת דוחות רווח והפסד, הדוחות על השינויים בהון העצמי והדוחות על תזרימי המזומנים - של החברה ובמיוחד - לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 (עסקאות משותפות - גם במאזן החברה, לפי חלקה היחסי של החברה בהן) מהווים 43% ו-53% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2006 ו-2005, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות בדוח הרווח והפסד המאוחד (עסקאות משותפות - גם בדוח הרווח והפסד של החברה, לפי חלקה היחסי של החברה בהן) מהוות 53%, 72% ו-67% מכלל ההכנסות המאוחדות לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חלק מהחברות הכלולות, אשר ההשקעה בהן והחלק בתוצאות פעולותיהן נכללות על בסיס השווי המאזני. הדוחות הכספיים של החברות והעסקאות המשותפות הנ"ל בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן תאגידיים, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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 שישומו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון של התאגידיים שלא בוקרו על ידינו מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי - של החברה ובמיוחד - לימים 31 בדצמבר 2006 ו-2005 ואת תוצאות הפעילות, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים - של החברה ובמיוחד - לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006. כמו כן, לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

כמוסבר בבאור 2.א., הדוחות הכספיים לתאריכים הנ"ל מוצגים בסכומים מדווחים, בהתאם לתקני חשבונאות של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות.

בריטמן אלמגור ושות'  
רואי חשבון

19 במרץ 2007

**אמות השקעות בע"מ**

**מאזנים**

**סכומים מדווחים**

| <b>ה ח ב ר ה</b>      |                 | <b>מ א ו ח ד</b>      |                 | <b>ב א ו ר</b> |                                              |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|-----------------|----------------|----------------------------------------------|
| <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 | <b>ליום 31 בדצמבר</b> |                 |                |                                              |
| <b>2005</b>           | <b>2006</b>     | <b>2005</b>           | <b>2006</b>     |                |                                              |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b> |                |                                              |
|                       |                 |                       |                 |                | <b>רכוש שוטף</b>                             |
| (*) 36,255            | 275,399         | (*) 58,455            | 299,572         | 4              | מזומנים ושווי מזומנים                        |
| (*) 3,393             | 3,117           | (*) 8,749             | 8,035           | 5              | פקדונות לזמן קצר                             |
| 6,970                 | 3,774           | 11,657                | 9,182           | 6              | לקוחות                                       |
| 17,290                | 20,088          | 11,410                | 22,163          | 7              | חייבים ויתרות חובה                           |
|                       |                 |                       |                 |                | הלוואות לזמן קצר                             |
| 16,717                | 44,340          | -                     | -               | 8              | וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות         |
| 80,625                | 346,718         | 90,271                | 338,952         |                |                                              |
|                       |                 |                       |                 |                | <b>השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך</b> |
| 108,911               | 908,633         | -                     | -               | 9              | חברות מוחזקות                                |
| 4,624                 | 4,903           | 13,443                | 18,791          | 10             | הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך                |
| 113,535               | 913,536         | 13,443                | 18,791          |                |                                              |
|                       |                 |                       |                 |                | <b>מבנים להשכרה, נטו</b>                     |
| 1,635,563             | 1,593,011       | 2,835,382             | 3,074,208       | 11             | עלות                                         |
| 489,378               | 460,243         | 760,410               | 753,526         |                | בניכוי – פחת שנצבר והפחתות                   |
| 1,146,185             | 1,132,768       | 2,074,972             | 2,320,682       |                |                                              |
|                       |                 |                       |                 |                | <b>רכוש קבוע, נטו</b>                        |
| 858                   | 1,207           | 1,395                 | 1,842           | 11             |                                              |
|                       |                 |                       |                 |                | <b>רכוש אחר, נטו</b>                         |
| 857                   | 219             | 5,333                 | 429             | 12             |                                              |
| 1,342,060             | 2,394,448       | 2,185,414             | 2,680,696       |                |                                              |
|                       |                 |                       |                 |                | <b>התחייבויות שוטפות</b>                     |
| 132,301               | 41,520          | 163,202               | 48,368          | 13             | אשראי מתאגידים בנקאיים,                      |
| 488                   | 1,892           | 3,405                 | 8,023           | 14             | מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים                |
| (*) 50,559            | 50,653          | (*) 60,347            | 64,761          | 15             | ספקים ונותני שירותים                         |
| 5,174                 | 5,244           | 14,115                | 9,991           |                | זכאים ויתרות זכות                            |
| 188,522               | 99,309          | 241,069               | 131,143         |                | זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה                |
|                       |                 |                       |                 |                | אגרות חוב בחברות מאוחדות בניכוי              |
| -                     | -               | 579,632               | -               | 16.ז.          | חלק המיעוט בגרעון בהון של אותן חברות         |
| 188,522               | 99,309          | 820,701               | 131,143         |                |                                              |
|                       |                 |                       |                 |                | <b>התחייבויות לזמן ארוך</b>                  |
| 52,992                | 1,039,930       | 195,036               | 1,263,154       | 16             | אגרות חוב                                    |
| 674,917               | 330,286         | 734,661               | 345,983         | 17             | הלוואות מתאגידים בנקאיים,                    |
| 13,072                | 21,035          | 20,473                | 33,512          | 18             | מבעל ענין ומאחרים                            |
| (*) 2,078             | 6,519           | (*) 4,064             | 9,535           | 19             | מיסים נדחים, נטו                             |
| 743,059               | 1,397,770       | 954,234               | 1,652,184       |                | אחרות                                        |
|                       |                 |                       |                 |                | <b>התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים</b> |
| 410,479               | 897,369         | 410,479               | 897,369         | 21             | <b>הון עצמי</b>                              |
| 1,342,060             | 2,394,448       | 2,185,414             | 2,680,696       |                |                                              |

(\*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

19 במרץ 2007

תאריך אישור הדוחות הכספיים

יהודית זינגר בלוזר  
מנהלת כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות רווח והפסד מאוחדים**  
**סכומים מדווחים**

| לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר                                                      |            |          |       |                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|-------|----------------------------------------------------|
| 2004                                                                             | 2005       | 2006     | באור  |                                                    |
| אלפי ש"ח                                                                         | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח |       |                                                    |
| 250,799                                                                          | 233,192    | 265,880  | 22    | הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים                    |
| 87,778                                                                           | 80,070     | 83,664   | 23    | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                          |
| 163,021                                                                          | 153,122    | 182,216  |       | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם                          |
| 12,787                                                                           | 17,368     | 21,498   | 24    | הוצאות הנהלה וכלליות                               |
| -                                                                                | -          | 900      |       | תרומות                                             |
| 150,234                                                                          | 135,754    | 159,818  |       | רווח מפעולות רגילות                                |
| 113,346                                                                          | 126,984    | 105,011  | 25    | הוצאות מימון, נטו                                  |
| 36,888                                                                           | 8,770      | 54,807   |       | רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון, נטו                |
| 33,058                                                                           | (10,171)   | 84,607   | 26    | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                         |
| 69,946                                                                           | (1,401)    | 139,414  |       | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה                   |
| 33,416                                                                           | 1,663      | 13,959   | 27    | הוצאות מיסים על ההכנסה                             |
| 36,530                                                                           | (3,064)    | 125,455  |       | רווח (הפסד) לאחר מיסים על ההכנסה                   |
| (37)                                                                             | 801        | 234      |       | החלק ברווחי (בהפסדי) חברות כלולות, נטו             |
| 12,874                                                                           | 24,142     | 6,626    |       | חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות, נטו               |
| 49,367                                                                           | 21,879     | 132,315  |       | רווח לפני השפעה מצטברת                             |
| (8,582)                                                                          | -          | -        | 18.א. | השפעה מצטברת לתחילת השנה של יישום תקן חשבונאות חדש |
| 40,785                                                                           | 21,879     | 132,315  |       | רווח נקי לשנה                                      |
| <b>רווח בסיסי ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)</b>                                            |            |          |       |                                                    |
| (*) 0.52                                                                         | (*) 0.23   | 1.17     |       | לפני השפעה מצטברת                                  |
| (*) (0.09)                                                                       | -          | -        |       | מהשפעה מצטברת                                      |
| 0.43                                                                             | 0.23       | 1.17     |       |                                                    |
| <b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (אלפי מניות)</b> |            |          |       |                                                    |
| (*) 95,897                                                                       | (*) 95,897 | 112,716  |       |                                                    |
| <b>רווח מדולל ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)</b>                                            |            |          |       |                                                    |
| (*) 0.52                                                                         | (*) 0.23   | 1.17     |       | לפני השפעה מצטברת                                  |
| (*) (0.09)                                                                       | -          | -        |       | מהשפעה מצטברת                                      |
| 0.43                                                                             | 0.23       | 1.17     |       |                                                    |
| <b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה (אלפי מניות)</b> |            |          |       |                                                    |
| (*) 95,897                                                                       | (*) 95,897 | 112,826  |       |                                                    |

(\*) לאחר חלוקת מניות הטבה, ראה באור 21.א.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות רווח והפסד של החברה**  
**סכומים מדווחים**

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                                    |
|------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------|
| 2004                         | 2005     | 2006     | באור                                               |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                                    |
| 119,901                      | 116,012  | 134,378  | 22                                                 |
|                              |          |          | הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים                    |
| 37,201                       | 37,542   | 36,598   | 23                                                 |
|                              |          |          | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                          |
| 82,700                       | 78,470   | 97,780   |                                                    |
|                              |          |          | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם                          |
| 7,770                        | 12,530   | 17,575   | 24                                                 |
| -                            | -        | 900      |                                                    |
|                              |          |          | הוצאות הנהלה וכלליות תרומות                        |
| 74,930                       | 65,940   | 79,305   |                                                    |
|                              |          |          | רווח מפעולות רגילות                                |
| 31,928                       | 36,588   | 59,717   | 25                                                 |
|                              |          |          | הוצאות מימון, נטו                                  |
| 43,002                       | 29,352   | 19,588   |                                                    |
|                              |          |          | רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון, נטו                |
| 24,592                       | (11,257) | 44,859   | 26                                                 |
|                              |          |          | הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו                         |
| 67,594                       | 18,095   | 64,447   |                                                    |
|                              |          |          | רווח לפני מיסים על ההכנסה                          |
| (25,099)                     | 4,322    | (13,856) | 27                                                 |
|                              |          |          | הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה                    |
| 42,495                       | 22,417   | 50,591   |                                                    |
|                              |          |          | רווח לאחר מיסים על ההכנסה                          |
| 6,872                        | (538)    | 81,724   |                                                    |
|                              |          |          | החלק ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות, נטו            |
| 49,367                       | 21,879   | 132,315  |                                                    |
|                              |          |          | רווח לפני השפעה מצטברת                             |
| (8,582)                      | -        | -        | .א.18                                              |
|                              |          |          | השפעה מצטברת לתחילת השנה של יישום תקן חשבונאות חדש |
| 40,785                       | 21,879   | 132,315  |                                                    |
|                              |          |          | רווח נקי לשנה                                      |

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות על השינויים בהון העצמי**  
**סכומים מדווחים**

| סך-הכל<br>אלפי ש"ח                                   | דיבידנד<br>שהוכרז<br>לאחר תאריך<br>המאזן<br>אלפי ש"ח | יתרת<br>עודפים<br>אלפי ש"ח       | תקבולים על<br>חשבון כתבי<br>אופציה<br>אלפי ש"ח | קרן הון בגין<br>כתבי<br>אופציה<br>לעובדים<br>אלפי ש"ח | קרן הון<br>מעסקה עם<br>בעל שליטה<br>אלפי ש"ח | התאמות<br>הנובעות<br>מתרגום דוחות<br>כספיים של<br>פעילות בחו"ל<br>אלפי ש"ח | פרמיה על<br>מניות<br>אלפי ש"ח     | הון<br>המניות<br>אלפי ש"ח |                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 647,110<br>40,785<br>(472)                           | -                                                    | 257,232<br>40,785                | -                                              | -                                                     | -                                            | 869<br>(472)                                                               | 348,488                           | 40,521                    | <b>יתרה ליום 1 בינואר 2004</b><br>רווח נקי לשנת 2004<br>התאמות הנובעות מתרגום<br>דוחות כספיים של פעילות בחו"ל                                                                                                                                                                               |
| 687,423<br>21,879<br>(300,000)<br>(576)<br>1,753     | -                                                    | 298,017<br>21,879<br>(300,000)   | -                                              | -                                                     | -<br>(576)                                   | 397<br>1,753                                                               | 348,488                           | 40,521                    | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2004</b><br>רווח נקי לשנת 2005<br>דיבידנד ששולם<br>קרן הון מעסקה עם בעל שליטה (*)<br>התאמות הנובעות מתרגום<br>דוחות כספיים של פעילות בחו"ל                                                                                                                           |
| 410,479<br>132,315<br>-                              | -                                                    | 19,896<br>132,315                | -                                              | -                                                     | (576)                                        | 2,150                                                                      | 348,488<br>(95,888)               | 40,521<br>95,888          | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2005</b><br>רווח נקי לשנת 2006<br>חלוקת מניות הטבה                                                                                                                                                                                                                   |
| 325,142<br>288<br>-<br>893<br>30,982<br>(2,730)<br>- |                                                      |                                  | 24,734<br>(16)<br>(6,127)                      | 893                                                   |                                              |                                                                            | 273,808<br>284<br>6,127<br>26,879 | 26,600<br>20              | הנפקת מניות וכתבי אופציה<br>בניכוי הוצאות הנפקה<br>מימוש כתבי אופציה למניה<br>פקיעת כתבי אופציה<br>זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים<br>הקצאת מניות כנגד העברת<br>נכסים מהחברה האם לחברה (**)<br>התאמות הנובעות מתרגום<br>דוחות כספיים של פעילות בחו"ל<br>דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן |
| <u>897,369</u>                                       | <u>56,979</u>                                        | <u>(56,979)</u><br><u>95,232</u> | <u>18,591</u>                                  | <u>893</u>                                            | <u>(576)</u>                                 | <u>(580)</u>                                                               | <u>559,698</u>                    | <u>167,132</u>            | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2006</b>                                                                                                                                                                                                                                                             |

(\*) ראה באור 20.ב.6.

(\*\*) ראה באור 11.ד.3.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**סכומים מדווחים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2004             | 2005             | 2006             |
|------------------|------------------|------------------|
| אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח         | אלפי ש"ח         |
| 40,785           | 21,879           | 132,315          |
| 19,707           | 56,666           | (3,925)          |
| <u>60,492</u>    | <u>78,545</u>    | <u>128,390</u>   |
| -----            | -----            | -----            |
| (92,963)         | (191,221)        | (183,189)        |
| 411,902          | 5,438            | 511              |
| -                | -                | (301,626)        |
| -                | (19,415)         | -                |
| -                | 19,755           | -                |
| (29,757)         | 36,802           | -                |
| (*) (1,299)      | (*) (214)        | 219              |
| <u>287,883</u>   | <u>(148,855)</u> | <u>(484,085)</u> |
| -----            | -----            | -----            |
| -                | -                | 1,001,708        |
| -                | -                | 325,430          |
| -                | 330,000          | (336,263)        |
| (317,617)        | (101,898)        | (131,769)        |
| (7,843)          | (18,244)         | (8,133)          |
| -                | -                | (236,714)        |
| (45,126)         | 1,777            | 473              |
| -                | 16,511           | (16,511)         |
| 63,445           | 140,647          | -                |
| -                | (300,000)        | -                |
| <u>(307,141)</u> | <u>68,793</u>    | <u>598,221</u>   |
| -----            | -----            | -----            |
| 255              | 1,136            | (1,409)          |
| <u>41,489</u>    | <u>(381)</u>     | <u>241,117</u>   |
| <u>17,347</u>    | <u>58,836</u>    | <u>58,455</u>    |
| <u>58,836</u>    | <u>58,455</u>    | <u>299,572</u>   |

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לשנה  
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
 מפעילות שוטפת (נספח א')  
 מזומנים נטו - פעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעות במבנים להשכרה ורכוש קבוע  
 תמורה ממימוש מבנים להשכרה ורכוש קבוע  
 רכישת חלק המיעוט בחברות מאוחדות בדרך  
 של רכישת אגרות חוב שהנפיקו אותן חברות למיעוט  
 השקעה בחברה כלולה  
 תמורה ממימוש והחזר השקעה בחברה כלולה  
 תמורה ממימוש (השקעה ב-) פקדונות, נטו  
 אחרות, נטו (ראה נספח ב')  
 מזומנים נטו - פעילות השקעה

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה  
 להמרה לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
 הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה  
 קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך מבעל ענין  
 פרעון התחייבויות לזמן ארוך  
 פרעון אגרות חוב ותקבולים המיועדים להנפקת אגרות חוב  
 פרעון מוקדם של אגרות חוב בחברות מאוחדות  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
 קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבעל ענין, נטו  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 דיבידנד ששולם  
 מזומנים נטו - פעילות מימון

**הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילות בחו"ל**

עליה במזומנים ושווי מזומנים  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(\*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים**  
**סכומים מדווחים**

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

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                                       |
|------------------------------|----------|----------|-------------------------------------------------------|
| 2004                         | 2005     | 2006     |                                                       |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                                       |
| 14,854                       | 17,387   | (57,162) | הפחתה לירידת ערך מבנים להשכרה, נטו פחת והפחתות        |
| 44,916                       | 43,253   | 50,157   | רווח מפרעון מוקדם של אגרות חוב בחברות מאוחדות         |
| -                            | -        | (27,855) | החלק בהפסדי (ברוחי) חברות כלולות, נטו                 |
| 37                           | (801)    | (234)    | חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות, נטו                  |
| (12,874)                     | (24,142) | (6,626)  | הפסד (רווח) הון ממכירת מבנים להשכרה, נטו              |
| (51,003)                     | (2,268)  | 147      | עליית (ירידת) ערך אגרות חוב שהונפקו לבעלי ענין לשעבר  |
| 9,013                        | 18,948   | 8,029    | הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך                 |
| -                            | 11,945   | 1,454    | זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים                   |
| -                            | -        | 893      | הפסדים בגין עסקאות הגנה על שינויים במדד המחירים לצרכן |
| -                            | -        | 4,042    | מיסים נדחים, נטו                                      |
| 8,815                        | (8,165)  | 7,063    |                                                       |
| 13,758                       | 56,157   | (20,092) |                                                       |

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

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

|          |         |         |                                                   |
|----------|---------|---------|---------------------------------------------------|
| (808)    | (561)   | (2,911) | עליה בלקוחות                                      |
| 11,190   | 5,282   | (4,395) | ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו             |
| (13,069) | (1,996) | 5,025   | עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים                |
| 760      | (2,895) | (368)   | עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד |
|          |         |         | עליה בהכנסות מראש,                                |
| 7,876    | 679     | 18,816  | פיקדונות משוכרי מבנים וזכאים ויתרות זכות          |
| 5,949    | 509     | 16,167  |                                                   |
| 19,707   | 56,666  | (3,925) |                                                   |

**ב. השקעות אחרות, נטו**

**כוללות השקעה בחברה שאוחדה לראשונה באיחוד יחסי כדלקמן:**

| נכסים והתחייבויות של החברה שאוחדה לראשונה באיחוד יחסי ביום הכניסה לאיחוד היחסי: |   |          |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------|---|----------|---------------------------------------|
| -                                                                               | - | 1,800    | הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים) |
| -                                                                               | - | (20,634) | מבנים להשכרה, נטו                     |
| -                                                                               | - | 16,231   | התחייבויות לזמן ארוך                  |
| -                                                                               | - | 2,618    | הקצאת מניות לחברה האם                 |
| -                                                                               | - | 15       |                                       |

**ג. פעולות שלא במזומן**

| השקעות במבנים להשכרה |       |        |                              |
|----------------------|-------|--------|------------------------------|
| 127                  | 1,679 | 1,663  | כנגד זכאים בגין מבנים להשכרה |
| 11,219               | -     | -      | כנגד מקרקעין המיועדים לבניה  |
| -                    | 1,280 | 3,117  | כנגד זכאים ויתרות זכות       |
| -                    | -     | 30,982 | הקצאת מניות כנגד העברת נכסים |

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות על תזרימי המזומנים של החברה**  
**סכומים מדווחים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

| 2004      | 2005      | 2006      |
|-----------|-----------|-----------|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  |
| 40,785    | 21,879    | 132,315   |
| 18,001    | 61,559    | (51,055)  |
| 58,786    | 83,438    | 81,260    |
| (69,011)  | (180,643) | (54,610)  |
| 256,592   | 5,420     | 511       |
| -         | (19,415)  | (692,929) |
| -         | 19,755    | -         |
| -         | (3,393)   | -         |
| 3,311     | 2,583     | 7,355     |
| -         | -         | -         |
| (*) 137   | (*) 284   | 509       |
| 191,029   | (175,409) | (739,164) |
| -         | -         | 1,001,708 |
| -         | -         | 325,430   |
| -         | 330,000   | (336,263) |
| (201,414) | (95,471)  | (73,703)  |
| (2,768)   | (2,948)   | (3,189)   |
| (67,591)  | (1,983)   | -         |
| -         | 16,511    | (16,511)  |
| 59,000    | 140,647   | -         |
| -         | (300,000) | -         |
| (212,773) | 86,756    | 897,472   |
| (970)     | 276       | (424)     |
| 36,072    | (4,939)   | 239,144   |
| 5,122     | 41,194    | 36,255    |
| 41,194    | 36,255    | 275,399   |

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לשנה  
 התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
 מפעילות שוטפת (נספח א')  
 מזומנים נטו - פעילות שוטפת

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעות במבנים להשכרה ורכוש קבוע  
 תמורה מממוש מבנים להשכרה ורכוש קבוע  
 השקעה בחברות מוחזקות  
 תמורה מממוש השקעה והחזר השקעה בחברה כלולה  
 השקעה בפקדונות  
 גביית הלוואות  
 דיבידנד שהתקבל מחברה כלולה  
 אחרות, נטו  
 מזומנים נטו - פעילות השקעה

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה  
 להמרה לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
 הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה  
 קבלת (פרעון) הלוואות לזמן ארוך מבעל ענין  
 פרעון התחייבויות לזמן ארוך  
 פרעון אגרות חוב ותקבולים המיועדים להנפקת אגרות חוב  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
 קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מבעל ענין  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 דיבידנד ששולם  
 מזומנים נטו - פעילות מימון

**הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים של פעילות בחו"ל**

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(\*) סווג מחדש.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**נספחים לדוחות על תזרימי המזומנים של החברה**  
**סכומים מדווחים**

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

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |
|------------------------------|----------|----------|
| 2004                         | 2005     | 2006     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 14,854                       | 17,387   | (44,446) |
| 22,830                       | 22,597   | 26,811   |
| (6,872)                      | 538      | (81,724) |
| (38,667)                     | (2,271)  | 147      |
| 543                          | (913)    | (126)    |
| 3,489                        | 11,923   | 5,683    |
| (555)                        | 1,500    | -        |
| -                            | -        | 4,042    |
| -                            | -        | 893      |
| 6,013                        | (11,383) | 10,601   |
| 1,635                        | 39,378   | (77,993) |

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

הפחתה (ביטול הפחתה) לירידת ערך מבנים להשכרה, נטו פחת והפחתות  
 החלק בהפסדי (ברווחי) חברות מוחזקות, נטו  
 רווח הון ממכירת מבנים להשכרה, נטו  
 עליית (ירידת) ערך אגרות חוב שהונפקו לבעלי ענין לשעבר  
 הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך, נטו  
 ירידת (עליית) ערך תשלומים לחברות מאוחדות  
 על חשבון אגרות חוב וצבירת ריבית לשלם  
 הפסדים בגין עסקאות הגנה על שינויים במדד המחירים לצרכן  
 זקיפת הטבה בגין תכנית אופציות לעובדים  
 מיסים נדחים, נטו

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

|         |         |          |
|---------|---------|----------|
| (2,571) | 3,321   | 2,200    |
| 12,260  | (5,996) | (6,967)  |
| (204)   | (731)   | 1,404    |
| 755     | (2,889) | (336)    |
| 6,126   | 28,476  | 30,637   |
| 16,366  | 22,181  | 26,938   |
| 18,001  | 61,559  | (51,055) |

ירידה (עליה) בלקוחות  
 ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה  
 עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים  
 עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד  
 עליה (ירידה) בהכנסות מראש,  
 פיקדונות משוכרי מבנים וזכאים ויתרות זכות

**ב. פעולות שלא במזומן**

|        |       |         |
|--------|-------|---------|
| 127    | 1,679 | 193     |
| 11,219 | -     | -       |
| -      | 1,280 | 3,117   |
| -      | -     | 105,669 |
| -      | -     | 28,614  |

**השקעות במבנים להשכרה**  
 כנגד זכאים בגין מבנים להשכרה  
 כנגד מקרקעין המיועדים לבניה  
 כנגד זכאים ויתרות זכות

**השקעות בחברות מוחזקות כנגד העברת נכסים והקצאת מניות**

**הקצאת מניות כנגד העברת נכסים מהחברה האם לחברה**

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

**באור 1 - כללי**

**א.** הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידיים בשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בארץ ובחול. בבעלות הקבוצה, במישרין ובעקיפין, נכסי נדל"ן הכוללים משרדים, מרכזים מסחריים, מרכזים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. עד לאחרונה היתה פעילות החברה כפופה למגבלות שמקורן בהסכם בעלי שליטה בין החברה האם של החברה לבין אוסיף חברה להשקעות בע"מ (להלן - אוסיף), החברה האם של עוגן נדל"ן מניב בע"מ (להלן - עוגן), אשר החברה האם של החברה החזיקה עד לאחרונה בכ-43.74% מהון המניות שלה. בחודש ינואר 2007 נחתם הסכם בין החברה האם של החברה לבין אוסיף למכירת מלוא החזקותיה בעוגן לאוסיף. העסקה הושלמה באמצע חודש מרץ 2007. עם השלמת העסקה, לא תחולנה עוד המגבלות הנ"ל על פעילות החברה. עם הסרת המגבלות האמורות, החלה החברה לבחון את האפשרות לפעול לרכישת מקרקעין לייזום ופיתוח לצורך בניית נכסים מניבים לשימושיה העצמיים.

לענין השלכות המעבר לדיווח בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), אשר בכוונת החברה ליישם החל מיום 1 בינואר 2007, ראה באור 2. כא. (א) להלן.

לענין הנפקת ניירות ערך על פי תשקיף של החברה בחודש מאי 2006, ראה באור 21. ג. להלן.

לענין רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות בשנת 2006 בהיקף כולל של 590 מיליון ש"ח, ראה באור 3 להלן.

**ב.** הדוחות הכספיים של החברה ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.

**ג. 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 המוחזקות 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>חברות מאוחדות באיחוד יחסי</b> | - | חברות ושותפויות בשליטה משותפת, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים עם דוחות החברה בדרך של איחוד יחסי.                                                                                |
| <b>חברות כלולות</b>              | - | חברות, למעט חברות מאוחדות וחברות מאוחדות באיחוד יחסי, אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן, ואשר השקעות הקבוצה בהן, במישרין או בעקיפין, נכללות בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני. |
| <b>חברות מוחזקות</b>             | - | חברות מאוחדות, תאגידיים מאוחדים באיחוד יחסי וחברות כלולות.                                                                                                                 |
| <b>בעל ענין ובעל שליטה</b>       | - | כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התשנ"ג-1993.                                                                                                       |
| <b>צדדים קשורים</b>              | - | כמשמעותם בגילוי דעת מספר 29 של לשכת רואי חשבון בישראל.                                                                                                                     |
| <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.                                                                                                                                                              |

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

**באור 1 - כל לי (המשך)**

**ד. שימוש באומדנים ובהערכות**

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעותיהם הסופיות על הדוחות הכספיים אינן ניתנות לקביעה מדויקת בעת הכנתם. אף שאומדנים או הערכות נעשים לפי מיטב שיקול הדעת, השפעותיהם הסופיות של עסקאות או עניינים כאמור עשויות להיות שונות מהאומדנים או מההערכות שנעשו לגביהם.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי לתקופות קודמות, למעט יישום לראשונה של תקני חשבונאות חדשים שנכנסו לתוקף ביום 1 בינואר 2006 כמפורט להלן.

**א. דיווח כספי בסכומים מדווחים**

**(1) הגדרות**

**סכום מותאם** - סכום נומינלי היסטורי שהותאם למדד של חודש דצמבר 2003 בהתאם להוראות גילוי דעת 36 של לשכת רואי חשבון בישראל.

**סכום מדווח** - סכום מותאם בתוספת סכומים בערכים נומינליים, שנוספו לאחר 31 בדצמבר 2003 ובניכוי סכומים שנגרעו לאחר אותו מועד.

**(2)** ביום 1 בינואר 2004 נכנס לתוקף תקן חשבונאות מספר 12 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות בדבר הפסקת ההתאמה של דוחות כספיים (להלן - תקן 12). כתוצאה מיישומו של תקן 12 חדלה הקבוצה, החל מיום 1 בינואר 2004, לתאם את דוחותיה הכספיים על פי השינויים בכוח הקנייה הכללי של המטבע הישראלי. החל משנת 2004 ערוכים הדוחות הכספיים של הקבוצה בסכומים מדווחים.

**(3) אופן קביעת הסכומים המדווחים בדוחות הכספיים**

**סעיפי המאזן**

- פריטים כספיים (פריטים שסכומיהם במאזן משקפים ערך עדכני או ערך מימוש ליום המאזן) מוצגים לפי ערכם הנומינלי למועד הדוחות הכספיים.
- פריטים לא כספיים מוצגים לפי סכומם המותאם בתוספת סכומים שנוספו להם ובניכוי סכומים שנגרעו מהם לאחר 31 בדצמבר 2003. תוספות שארעו לאחר 31 בדצמבר 2003 וגרועות שמקורן בתוספות שארעו לאחר מועד זה, מוצגות לפי ערך הנומינלי ההיסטורי. גרועות שמקורן בתוספות שארעו לפני 31 בדצמבר 2003, מוצגות בסכומן המותאם.
- השקעות בחברות מוחזקות וזכויות המיעוט בחברות מאוחדות מוצגות על בסיס דוחותיהן הכספיים שנערכו על פי הנחיות תקן 12.

**סעיפי דוח רווח והפסד**

- הכנסות והוצאות המשקפות עסקאות, לרבות בגין מימון, מוצגות בערך הנומינלי.
  - הכנסות והוצאות הנובעות מפריטים לא כספיים (בעיקר פחת והפחתות) מוצגות במקביל לאופן הצגת הסעיפים המאזניים אליהם הן מתייחסות, כמתואר לעיל.
  - חלק הקבוצה בתוצאות הפעולות של חברות מוחזקות וחלק המיעוט בתוצאות הפעולות של חברות מאוחדות, נקבעו על בסיס דוחותיהן הכספיים שנערכו על פי הנחיות תקן 12.
- (4)** הסכומים המדווחים לפיהם מוצגים נכסים לא כספיים בדוחות כספיים אלו אינם מייצגים בהכרח את שווי מימושם או את שווי הכלכלי העדכני, אלא רק את סכומם המדווח של אותם נכסים.

## אמות השקעות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

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

### **ב. תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ ועסקאות במטבע חוץ**

#### **(1) תרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ המהווה יחידה מוחזקת אוטונומית בחו"ל**

הדוחות הכספיים של פעילות חוץ המהווה יחידה אוטונומית בחו"ל מתורגמים לש"ח כלהלן:

- נכסים והתחייבויות כספיים ולא כספיים של היחידה האוטונומית מתורגמים לפי שער סגירה.
- סעיפי דוח הרווח והפסד וסעיפי הדוח על תזרימי המזומנים של היחידה האוטונומית מתורגמים, בדרך כלל, לפי שער חליפין ממוצע בתקופת ביצוע העסקאות. עם זאת, מקום בו חלות תנודות משמעותיות בשערי החליפין, מתורגמים הסעיפים האמורים לפי שער החליפין במועד ביצוע העסקאות.
- כל הפרשי השער שנוצרים מתרגום דוחותיה הכספיים של היחידה האוטונומית כאמור לעיל לרבות בגין הלוואות בעלות אופי של השקעה נזקפים לסעיף נפרד בהון העצמי של החברה ("התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל"), וזאת עד למימוש ההשקעה נטו באותה יחידה.

#### **ג. דוחות כספיים מאוחדים**

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים איחוד מלא של חברות מאוחדות, ואיחוד יחסי, על בסיס חלקה של הקבוצה בבעלות המשותפת של תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות של חברות מאוחדות בוטלו במלואן ויתרות ועסקאות כאמור של תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי בוטלו באופן יחסי לפי חלקה של הקבוצה בבעלות המשותפת.

הנתונים בדוחות הכספיים המאוחדים מבוססים על דוחות כספיים מבוקרים של החברות שנכללו באיחוד. רשימת החברות המוחזקות מוצגת בנספח לדוחות הכספיים.

עודף עלות ההשקעה על השווי המאזני במועד הרכישה יוחס בעיקרו למבנים להשכרה ומופחת בקצב ההפחתה של אותם נכסים.

#### **ד. שווי מזומנים**

שווי 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. הפרשה לחובות מסופקים**

ההפרשה לחובות מסופקים מחושבת באופן ספציפי בגין חובות אשר בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה גבייתם מוטלת בספק.

#### **ו. השקעות בחברות כלולות**

השקעות בחברות כלולות, אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן, מוצגות על בסיס השווי המאזני בהתבסס על דוחותיהן הכספיים המבוקרים לתאריך כל מאזן.

#### **ז. השקעות בעסקאות משותפות**

השקעותיה של הקבוצה בעסקאות משותפות מוצגות לפי שיטת האיחוד היחסי על פיה נכלל בדוחות הכספיים, בהתאמה, רק חלקה היחסי של הקבוצה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של העסקאות המשותפות.

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

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

**ח. מבנים להשכרה ורכוש קבוע**

המבנים להשכרה והרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות, הכוללת היוון עלויות המיוחסות ישירות לרכישתם ו/או להקמתם, הנצברות ומהווונות עד למועד שבו הנכסים להשכרה והרכוש הקבוע כשירים למלא את ייעודם. העלות כאמור מוצגת בניכוי פחת שנצבר והפחתות לירידת ערך הנכסים.

המבנים להשכרה והרכוש הקבוע מופחתים לפי שיטת הקו הישר בשיעורים שנתיים המשקפים, להערכת ההנהלה, את תקופת השימוש המשוערת בהם. לענין הפחתות לירידת ערך מבנים להשכרה, ראה י. להלן. שיעורי הפחת וההפחתה הינם כדלקמן:

|                    | %       |          |
|--------------------|---------|----------|
| מבנים להשכרה       | 1.33; 2 | בעיקר 2% |
| התאמות לשוכרים     | (*)     |          |
| מחשוב, ריהוט וציוד | 33-6    |          |
| כלי רכב            | 15      |          |

(\*) ההתאמות לשוכרים מופחתות על פני תקופת השכירות.

**ט. רכוש אחר והוצאות נדחות**

(1) החל מיום 1 בינואר 2006, עם כניסתו לתוקף של תקן 22 "מכשירים פיננסיים: גילוי והצגה", עלויות גיוס אגרות חוב והלוואות מקוזזות מיתרת ההתחייבויות האמורות ומופחתות לרווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

עם יישומו לראשונה של התקן, קוזזו עלויות גיוס אשראי שעלותן המופחתת ליום 31 בדצמבר 2005 הסתכמה ל-4.3 מיליון ש"ח, מיתרת ההתחייבויות האמורות לאותו מועד.

עד ליום 31 בדצמבר 2005 הוצגו עלויות נדחות בקשר לגיוס אשראי בסעיף הרכוש האחר לפי עלותן בניכוי הפחתה מצטברת. עלויות כאמור שיוחסו לגיוס אגרות חוב הופחתו לפי שיטת הקו הישר על בסיס ממוצע משוקלל של אגרות החוב שבמחזור עד למועד פרעונן. הוצאות כאמור שיוחסו לגיוס הלוואות הופחתו לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת הלוואות. לשינוי שיטת ההפחתה כאמור אין השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

(2) עלויות בקשר להשגת חוזה השכרה עד למועד תחילת השכירות מופחתות בקו ישר על פני תקופת ההשכרה הממוצעת.

**י. הפחתות לירידת ערך נכסים**

הקבוצה בוחנת בכל תאריך מאזן את הסכום בר-ההשבה של נכסיה (מבנים להשכרה ורכוש קבוע) כל אימת שקיימים סימנים המצביעים על אפשרות של ירידה בערכם של נכסים אלו. מקום בו עולה ערכו של נכס בספרים על סכום בר-ההשבה שלו, מכירה הקבוצה בהפסד מירידת ערך של הנכס בגובה ההפרש שבין ערכו של הנכס בספרים וסכום בר-ההשבה שלו. סכום בר-ההשבה של נכס הינו הגבוה מבין מחיר מכירה, נטו של הנכס ושווי השימוש בו, האחרון מחושב לפי הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע משימוש מתמשך בנכס ומימושו בתום החיים השימושיים שלו.

הפסד מירידת ערך של נכס, שהוכר בעבר, מבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך. במקרה כזה, הערך בספרים של נכס לאחר הביטול אינו עולה על הערך בספרים שהיה נקבע לנכס (בניכוי פחת) אילו לא הוכר הפסד מירידת ערך של הנכס בשנים קודמות.

בדבר הפחתות לירידת ערך נכסים וביטולן שרשמה הקבוצה בשנים 2004-2006, ראה באור 26.ב.

## אמות השקעות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

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

### **יא. מיסים נדחים**

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

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון: מיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ואין בכוונת הקבוצה לממשן בעתיד הנראה לעין; מיסים בגין חלוקת רווחים בקבוצה לגבי מקרים בהם לא צפויים תשלומי דיבידנדים מחברות מוחזקות להתחייב במס; ומיסים בגין רווחים של חברות בקבוצה שחלוקתם חייבת במס, אך אין בכוונת הקבוצה לחלקם כדיבידנד.

### **יב. הנפקת חבילת ניירות ערך**

התמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך מיוחסת למרכיבי החבילה השונים לפי שווים ההוגן. השווי ההוגן של כל אחד ממרכיבי החבילה נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך בסמוך לאחר הנפקתם.

### **יג. תשלום מבוסס מניות לעובדים**

תשלום מבוסס מניות מחושב בהתאם להוראות תקן 24 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, "תשלום מבוסס מניות" (להלן - התקן). בהתאם להוראותיו חל התקן על דוחות כספיים לתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2006 או לאחר מכן, ויש ליישמו גם בקשר לכתבי אופציה שהוענקו לאחר 15 במרץ 2005 אשר ביום 31 בדצמבר 2005 טרם הבשילו. נכון ליום 31 בדצמבר 2005 לא היו לחברה כתבי אופציה שעליהם חל התקן.

ההטבה הגלומה בהענקת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה המעניקים שירותים דומים נקבעת בהתבסס על השווי ההוגן של כל מענק במועד ההענקה בהתאם למודל בלק-ושולס. ההטבה האמורה נזקפת כהוצאה בדוח הרווח והפסד על פני תקופות ההבשלה של כתבי האופציה שבכל מענק. יישום הוראות התקן בקשר לכתבי אופציה שהעניקה החברה בתקופת הדוח יביא לזקיפת הוצאות בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו בסך כולל הנאמד בכ-10 מיליון על פני תקופת ההבשלה (2006-2010).

### **יד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

שווי הוגן של מכשירים פיננסיים הנסחרים בשווקים פעילים מבוסס על המחירים המצוטטים לתאריך המאזן. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים מבוסס על מגוון שיטות הערכה אחרות. החברה משתמשת במגוון טכניקות הערכה לקביעת שווי הוגן של מכשיריה הפיננסיים בהתבסס על הנחות הנגזרות מההנאים הכלכליים הקיימים לכל תאריך מאזן. שיטות הערכה המיושמות כוללות ערך נוכחי של תזרימי מזומנים, מודלים כלכליים להערכת שווי של כתבי אופציה ושיטות הערכה מקובלות נוספות. ראה גם באור 30.

### **טו. תקבולים על חשבון כתבי אופציה**

תקבולים בגין הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות החברה, המקנים למחזיק בהן זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון העצמי. לענין זה, סכום מימוש הצמוד למדד המחירים לצרכן או למטבע חוץ נחשב כסכום קבוע.

### **טז. עסקאות בין החברה לבין בעל שליטה בה**

עסקאות בין החברה לבין בעל שליטה בה מוצגות בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדו"חות הכספיים), התשנ"ו-1996.

רווח מהעברת זכויות בחברה כלולה מהחברה לבעל השליטה, המחושב לפי ההפרש בין התמורה שהתקבלה מבעל השליטה ועלות השקעתה של החברה בחברה הכלולה במועד ההעברה, מוצג כקרן הון במסגרת הדוח על השינויים בהון העצמי. מבנים להשכרה שהועברו לחברה מבעל השליטה נרשמו בספרי החברה בהתאם ליתרתם בדוחות הכספיים של בעל השליטה במועד ההעברה.

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

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

**יז. הכרה בהכנסה**

(1) הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים נזקפות לדוח הרווח והפסד ככלל עם הצטברותן על פני תקופת השכירות. הכנסות מדמי שכירות בגין הסכמים בהם דמי השכירות עולים לאורך תקופת ההסכמים, נזקפות בקו ישר על פני תקופת ההסכמים. עודף ההכנסות שנוקפות כאמור על דמי השכירות שנקבעו בהסכמים, מוצג כיתרת חובה לזמן ארוך.

(2) הכנסות אחרות נזקפות בדוחות הכספיים על בסיס הצטברותן.

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

**יח. רווח למניה**

רווח למניה מחושב בהתאם להוראות תקן חשבונאות מספר 21 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, "רווח למניה" (להלן - התקן). עם כניסתו לתוקף של תקן זה, ביום 1 בינואר 2006, בוטל גילוי דעת מספר 55 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר רווח למניה.

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה (המונה), בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור (המכנה) 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 הפוטנציאליות, כל עוד הן מביאות לדילול ביחס לרווח הבסיסי למניה.

כאמור לעיל, התקן החדש חל על דוחות כספיים המתייחסים לתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2006 ולאחר מכן. כמו כן, בהתאם לאמור בתקן תואמו למפרע נתוני ההשוואה של הרווח למניה המתייחסים לתקופות קודמות על מנת לשקף בחישובם את הוראות התקן. ליישומו לראשונה של התקן על נתוני הרווח למניה לתקופות ההשוואה לא היתה השפעה.

נתוני הרווח מניה משקפים תאום למפרע בגין חלוקת מניות הטבה.

**יט. שערי חליפין ותנאי הצמדה**

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים ליום המאזן.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן (מדד חודש נובמבר של כל שנה) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד חודש דצמבר של כל שנה), בהתאם לתנאי העיסקה.

(3) הפרשי שער והצמדה נזקפים לרווח והפסד עם התהוותם.

(4) להלן נתונים לגבי עליית (ירידת) שערי החליפין והמדד:

| מדד המחירים לצרכן |                 | שער חליפין    |             |              |                       |
|-------------------|-----------------|---------------|-------------|--------------|-----------------------|
| מדד ידוע          | מדד בגין נקודות | \$1 ארה"ב ש"ח | 1 ליש"ט ש"ח | \$1 קנדי ש"ח |                       |
| 102.9             | 102.9           | 4.225         | 8.2884      | 3.6408       | ליום 31 בדצמבר 2006   |
| 103.0             | 103.2           | 4.603         | 7.9406      | 3.9642       | ליום 31 בדצמבר 2005   |
| %                 | %               | %             | %           | %            | <b>שיעורי השינוי:</b> |
| (0.09)            | (0.29)          | (8.21)        | 4.38        | (8.15)       | שנת 2006              |
| 2.39              | 2.69            | 6.85          | (4.42)      | 10.77        | שנת 2005              |
| 1.21              | 0.90            | (1.62)        | 5.83        | 5.02         | שנת 2004              |

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

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

**כ. סיווג מחדש**

נתונים מסויימים שפורסמו בעבר בדוחות הכספיים לתקופות ההשוואה סווגו מחדש על מנת להתאימם לאופן ההצגה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006.

**כא. תקני חשבונאות חדשים שפורסמו והשפעתם הצפויה**  
**תקן חשבונאות מספר 29 - אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)**

**(א)** בחודש יולי 2006 פרסם המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות את תקן חשבונאות מספר 29, אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - התקן). התקן קובע כי הדוחות הכספיים של ישויות הכפופות לחוק ניירות ערך ומחויבות לדווח על פי תקנותיו של חוק זה, למעט תאגידי חוץ כהגדרתם בחוק ניירות ערך, ייערכו החל מתקופות הדיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2008, לרבות תקופות ביניים, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והבהרות להם, המתפרסמים על ידי ה-IASB (The International Accounting Standards Board).

ישות שתיישם את תקני ה-IFRS החל מיום 1 בינואר 2008 ותבחר לדווח על נתוני השוואה לשנת 2007 בלבד בהתאם לתקני ה-IFRS, תידרש להכין מאזן פתיחה ליום 1 בינואר 2007 לפי תקני ה-IFRS (להלן - מאזן הפתיחה).

המעבר לדיווח בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים יבוצע בהתאם להוראות תקן IFRS 1, הון באימוץ לראשונה של תקנים אלו. תקן זה קובע כללים כיצד על ישות לבצע את המעבר מדיווח כספי על בסיס כללי חשבונאות מקומיים קודמים לדיווח כספי על בסיס התקינה החשבונאית הבינלאומית. תקן IFRS 1 גובר על כל הוראות המעבר שנקבעו בתקני IFRS אחרים (לרבות הוראות מעבר שנקבעו בתקני חשבונאות מקומיים קודמים) וקובע כי יש לאמץ את כל תקני הדיווח הכספי הבינלאומיים למפרע במאזן הפתיחה. יחד עם זאת, IFRS 1 מעניק הקלות בנושאים מסוימים בדרך של מתן פטור מחובת יישום למפרע לגביהם. בנוסף, ב-IFRS 1 נקבעו מספר חריגים לעניין יישום למפרע של היבטים מסוימים של תקני IFRS.

התקן מאפשר ליישם הוראותיו במועד מוקדם יותר מיום 1 בינואר 2008, וזאת החל מהדוחות הכספיים שיפורסמו לאחר 31 ביולי 2006. הקבוצה החליטה לאמץ יישום מוקדם של תקני IFRS וזאת החל מיום 1 בינואר 2007. בדבר ההשלכות של המעבר לדיווח לפי תקני IFRS, ראה באור 32.

**(ב)** לאור החלטת הקבוצה לאמץ יישום מוקדם של תקני IFRS החל מיום 1 בינואר 2007, אין בתקנים שלהלן, אשר פורסמו על ידי המוסד הישראלי לתקינה חשבונאית, ואשר חלים החל מיום 1 בינואר 2007, כדי להשפיע על מצבה הכספי, תוצאות פעולותיה ותזרימי המזומנים של הקבוצה:

- תקן חשבונאות מספר 16, נדל"ן להשקעה;
- תקן חשבונאות מספר 27, רכוש קבוע; והצעה לתקן חשבונאות מספר 28, תיקון הוראות המעבר בתקן חשבונאות מספר 27.
- תקן חשבונאות מספר 23, הטיפול החשבונאי בעסקאות בין ישות לבין בעל השליטה בה.

**כב. תקני חשבונאות חדשים שפורסמו שהשפעת יישומם לראשונה לא היתה מהותית**

ליישום לראשונה בתקופת הדוח של התקנים שלהלן לא היתה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2006 ולשנה שנסתיימה באותו מועד.

- תקן חשבונאות מספר 20 (מתוקן), הטיפול החשבונאי במוניטין ובנכסים בלתי מוחשיים ברכישה של חברה מוחזקת.
- תקן חשבונאות מספר 25, הכנסות.

## אמות השקעות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

### באור 3 - 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 2006 הוסדרו כלל אגרות החוב וההלוואות למעט יתרה בסך של 10 מיליון ש"ח.

ב. במהלך שנת 2006 התקשרה החברה בהסכמים שונים לפיהם רכשה את מלוא זכויותיהם של כל בעלי אגרות החוב והלוואות שונות (למעט מחזיק אחד שהחוב כלפיו לפי תנאיו המקוריים מסתכם ליום 31 בדצמבר 2006 לסך של 10 מיליון ש"ח כאמור לעיל) שיתרתן הכוללת למועדי הרכישה הסתכמה ל-590 מיליון ש"ח, בתמורה לסך כולל של 538 מיליון ש"ח, אשר שולמו באמצעות תמורת כספי ההנפקה המתוארת בבאור 21. ג. וממיומן עצמי. בעקבות ההסכמים האמורים רשמה החברה בשנת 2006 רווח, נטו בסך של 28 מיליון ש"ח, אשר נכלל בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו.

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. בעקבות רכישת זכויות המיעוט יוחס לנכסים הנרכשים עודף שווי הוגן בסך כולל של 40 מיליון ש"ח, אשר מופחת על פני יתרת תקופת אורך החיים הכלכלי שלהם (כ-40 שנה).

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 המתואר בסעיף ב. לעיל, נכללו הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות שלהן לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, כנדרש על פי גילוי דעת 57 של לשכת רואי חשבון בישראל. נכון למועד הרכישה, העריכה הנחלת החברה, בהתבסס על התחזיות העסקיות של החברות המאוחדות, כי לא קיימת סבירות לפרעון שטרי ההון. לאור זאת, בהיות שווים ההוגן של שטרי ההון אפס, לא מוצגת בדוחות הכספיים התחייבות בגינם.

שתי החברות המאוחדות הנ"ל מחזיקות בנכסים מניבים שעלותם המופחתת ליום 31 בדצמבר 2006 הסתכמה ל-214 מיליון ש"ח. 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. בנוסף, הוסכם כי החברות המאוחדות לא תהיינה רשאיות למכור את נכסיהן המניבים, וזאת עד לחודש נובמבר 2007, אלא אם תתקבל הסכמתם של מלווים המחזיקים בלפחות 75% מיתרות החוב.

ד. בשנים האחרונות לא עמדו אילות-בנות בפרעון אגרות החוב לפי לוחות הסילוקין שלהן. כתוצאה מכך עמדה למלווים, על פי תנאי אגרות החוב, הזכות לדרוש פרעון מיידי של ההלוואות. בנוסף, העברת השליטה בחברה הקנתה למלווים זכות דומה. לאור זאת, וכנדרש על פי כללי חשבונאות מקובלים, סווגו אותן אגרות חוב אשר הקנו למלווים את הזכויות כאמור, בדוחות הכספיים לשנת 2005, בסך של 752 מיליון ש"ח, כהתחייבות לזמן קצר. במהלך שנת 2006 הגיעה הקבוצה להסדרים עם בעלי אגרות החוב כמתואר לעיל.

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

**באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים**

| ה ח ב ר ה                       |          | מ א ו ח ד              |          | ש י ע ו ר ר י ב י ת    |
|---------------------------------|----------|------------------------|----------|------------------------|
| ל י ו ם 31 ב ד צ מ ב ר          |          | ל י ו ם 31 ב ד צ מ ב ר |          | ל י ו ם 31 ב ד צ מ ב ר |
| 2005                            | 2006     | 2005                   | 2006     | 2006                   |
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח | %                      |
| 3,608                           | 4,789    | 4,383                  | 5,961    |                        |
| 27,694                          | 265,432  | 37,256                 | 277,062  | 4.18-5.25              |
| 31,302                          | 270,221  | 41,639                 | 283,023  |                        |
| <b>מטבע ישראלי:</b>             |          |                        |          |                        |
| מזומנים בקופה                   |          |                        |          |                        |
| ובתאגידים בנקאיים               |          |                        |          |                        |
| פקדונות לזמן קצר                |          |                        |          |                        |
| בתאגידים בנקאיים                |          |                        |          |                        |
| (ללא הצמדה)                     |          |                        |          |                        |
| <b>מטבע חוץ:</b>                |          |                        |          |                        |
| מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים |          |                        |          |                        |
| דולר קנדי                       |          |                        |          |                        |
| דולר ארה"ב                      |          |                        |          |                        |
| לירה שטרלינג                    |          |                        |          |                        |
| (*) 1,614                       | 5,178    | (*) 11,954             | 16,478   |                        |
| 3,049                           | -        | 4,572                  | 71       |                        |
| 290                             | -        | 290                    | -        |                        |
| 4,953                           | 5,178    | 16,816                 | 16,549   |                        |
| 36,255                          | 275,399  | 58,455                 | 299,572  |                        |

(\*) סווג מחדש.

**באור 5 - פקדונות לזמן קצר**

| ה ח ב ר ה              |          | מ א ו ח ד              |          |
|------------------------|----------|------------------------|----------|
| ל י ו ם 31 ב ד צ מ ב ר |          | ל י ו ם 31 ב ד צ מ ב ר |          |
| 2005                   | 2006     | 2005                   | 2006     |
| אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח |
| (*) 3,393              | 3,117    | (*) 8,749              | 8,035    |

(1) פקדונות בבנקים בדולר קנדי (1)

(1) הפקדונות ליום 31 בדצמבר 2006 נושאים ריבית בשיעור שנתי של 3.9%-3.3%. הפקדון בחברה ליום 31 בדצמבר 2006 מיועד ככלל לכיסוי תשלומים שייתכן והחברה תידרש לשלם לצורך עמידה בדרישות רגולטביות בקנדה.

(\*) סווג מחדש.

**באור 6 - לקוחות**

| ה ח ב ר ה              |          | מ א ו ח ד              |          |
|------------------------|----------|------------------------|----------|
| ל י ו ם 31 ב ד צ מ ב ר |          | ל י ו ם 31 ב ד צ מ ב ר |          |
| 2005                   | 2006     | 2005                   | 2006     |
| אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח               | אלפי ש"ח |
| 3,763                  | 1,234    | 7,566                  | 5,028    |
| 4,054                  | 3,272    | 5,962                  | 5,458    |
| 32                     | 184      | 464                    | 1,204    |
| 7,849                  | 4,690    | 13,992                 | 11,690   |
| (879)                  | (916)    | (2,335)                | (2,508)  |
| 6,970                  | 3,774    | 11,657                 | 9,182    |

**בארץ** (בעיקר בשי"ח) -  
חובות פתוחים  
המחאות לגביה  
הכנסות לקבל

בניכוי - הפרשה לחובות מסופקים

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

**באור 7 - חייבים ויתרות חובה**

| ה ח ב ר ה      |               | מ א ו ח ד      |               |                                                                  |
|----------------|---------------|----------------|---------------|------------------------------------------------------------------|
| ליום 31 בדצמבר |               | ליום 31 בדצמבר |               |                                                                  |
| 2005           | 2006          | 2005           | 2006          |                                                                  |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |                                                                  |
| 920            | 6,715         | 2,524          | 7,920         | רשויות מס ומוסדות אחרים                                          |
| 238            | -             | 238            | 6,766         | מיסים נדחים (1)                                                  |
| 12,340         | 9,072         | -              | -             | חברות מאוחדות (2)                                                |
| 872            | 1,822         | -              | -             | חברות מאוחדות באיחוד יחסי                                        |
| 618            | 627           | 1,863          | 1,880         | חברה כלולה                                                       |
| 199            | 212           | 1,196          | 1,122         | הוצאות מראש                                                      |
| 883            | 894           | 2,252          | 2,488         | שותפים בעסקאות משותפות                                           |
| 941            | -             | 941            | -             | חייב בגין נכס שנמכר                                              |
| 279            | 746           | 2,396          | 1,987         | אחרים                                                            |
| <u>17,290</u>  | <u>20,088</u> | <u>11,410</u>  | <u>22,163</u> | סך הכל (3)                                                       |
|                | 8,735         |                | -             | <b>היתרות הגבוהות ביותר בשנת 2006</b>                            |
|                | <u>1,885</u>  |                | -             | חברות מאוחדות                                                    |
|                | <u>784</u>    |                | <u>2,352</u>  | חברות מאוחדות באיחוד יחסי                                        |
|                |               |                |               | חברה כלולה                                                       |
|                |               |                |               | (1) הרכב המיסים הנדחים:                                          |
| (1,742)        | -             | (1,742)        | 6,766         | הפרשים בגין נכסים להשכרה                                         |
| 940            | -             | 940            | -             | הפרשים בגין הוצאות מימון בקשר                                    |
| 1,040          | -             | 1,040          | -             | להלוואות לזמן ארוך                                               |
| <u>238</u>     | <u>-</u>      | <u>238</u>     | <u>6,766</u>  | הפרשים בגין הפרשות סוציאליות                                     |
|                |               |                |               | וחובות מסופקים                                                   |
|                |               |                |               | (2) עיקר היתרה הינה בדולר קנדי.                                  |
|                |               |                |               | (3) עיקר היתרות של חייבים ויתרות חובה, למעט האמור לעיל, הן בש"ח. |

**באור 8 - הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות**

| ה ח ב ר ה      |               |                                                         |
|----------------|---------------|---------------------------------------------------------|
| ליום 31 בדצמבר |               |                                                         |
| 2005           | 2006          |                                                         |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |                                                         |
| 5,292          | 44,340        | חלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות (ראה באור 9.א. (1)) |
| 6,579          | -             | חייבים בגין אגרות חוב                                   |
| 4,846          | -             | הלוואות לחברות מאוחדות                                  |
| <u>16,717</u>  | <u>44,340</u> |                                                         |

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

**באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות**

**א. בנכסים**

| ה ח ב ר ה      |          |
|----------------|----------|
| ליום 31 בדצמבר |          |
| 2005           | 2006     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |

**חברות מאוחדות**

|           |          |                                       |
|-----------|----------|---------------------------------------|
| 9,641     | 133,280  |                                       |
| (109,164) | (33,046) | מניות - לפי עלות (*)                  |
| 863       | (1,671)  | חלק בהפסדים שנצברו מתאריך הרכישה, נטו |
| (98,660)  | 98,563   | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים    |
| 170,663   | 572,227  |                                       |
| -         | 167,276  | אגרות חוב (1) (**)                    |
| 23,711    | -        | שטרי הון (2)                          |
| -         | 8,627    | תשלומים על חשבון אגרות חוב (1) (**)   |
| -         | 43,690   | הלוואות בש"ח בהצמדה למדד (3)          |
| 95,714    | 890,383  | הלוואה בדולר קנדי (4)                 |

**חברות מאוחדות באיחוד יחסי**

|         |         |                                  |
|---------|---------|----------------------------------|
| 2       | 1,934   | מניות - לפי עלות                 |
| -       | 436     | הפרש מקורי מיוחס                 |
| 8,507   | 10,980  | חלק ברווחים שנצברו מתאריך הרכישה |
| 1,000   | -       | שטר הון (2)                      |
| 3,688   | 4,900   | הלוואות (5) (**)                 |
| 13,197  | 18,250  |                                  |
| 108,911 | 908,633 |                                  |

(\*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2006 מוצגת לאחר ניכוי הפרש מקורי בסך של 23,523 אלפי ש"ח.

(\*\*) היתרה הינה לאחר ניכוי חלויות שוטפות.

**(1) אגרות חוב**

אגרות החוב והתשלומים על חשבון אגרות חוב (בניכוי חלויות שוטפות לימים 31 בדצמבר 2006 ו-2005 בסך של 18,953 ו-4,470 אלפי ש"ח, בהתאמה), צמודים למדד ונושאים ריבית שנתית בשיעור משוקלל של כ-3%.

בדבר שעבודים - ראה באור 20.ד.

מועדי הגבייה הצפויים של אגרות החוב בשנים שלאחר 31 בדצמבר 2006, הם כלהלן:

**אלפי ש"ח**

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| 18,720  | שנה שניה – 2008                |
| 20,066  | שנה שלישית - 2009              |
| 21,046  | שנה רביעית - 2010              |
| 21,736  | שנה חמישית - 2011              |
| 490,659 | שנה שישית ואילך (2012 עד 2027) |
| 572,227 |                                |

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

**באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)**

**א. בנכסים (המשך)**

**(2) שטרי הון**

שטרי ההון הינם נומינליים, אינם נושאים ריבית וטרם נקבעו להם מועדי פרעון.

**(3) הלוואות לחברות מאוחדות**

הלוואות לחברות מאוחדות, בניכוי חלויות שוטפות ליום 31 בדצמבר 2006 בסך של 25,387 אלפי ש"ח, צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור משוקלל של כ-4%. מועדי הגבייה הצפויים של הלוואות בשנים שלאחר 31 בדצמבר 2006, הינם כלהלן:

**אלפי ש"ח**

|              |                        |
|--------------|------------------------|
| 3,740        | שנה שניה – 2008        |
| 975          | שנה שלישית - 2009      |
| 957          | שנה רביעית - 2010      |
| 940          | שנה חמישית - 2011      |
| 2,015        | שנה שישית (2012) ואילך |
| <u>8,627</u> |                        |

**(4) הלוואה בדולר קנדי**

ההלוואה אינה נושאת ריבית ועומדת לפרעון על פי דרישה.

**(5) הלוואות**

מתוך יתרת הלוואות ליום 31 בדצמבר 2006 הלוואות בסך של 2,899 אלפי ש"ח, להן טרם נקבע זמן פרעון, נושאות ריבית שנתית בשיעור של 7%; היתרה בסך של 2,001 אלפי ש"ח צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.5%. היתרה ליום 31 בדצמבר 2005 מוצגת בניכוי חלויות שוטפות בסך של 822 אלפי ש"ח.

מועדי הגבייה הצפויים של הלוואות בשנים שלאחר 31 בדצמבר 2006, הם כלהלן:

**אלפי ש"ח**

|              |                    |
|--------------|--------------------|
| 896          | שנה שניה - 2008    |
| 936          | שנה שלישית - 2009  |
| 169          | שנה רביעית - 2010  |
| <u>2,001</u> |                    |
| 2,899        | טרם נקבע זמן פרעון |
| <u>4,900</u> |                    |

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

באור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

| ה ח ב ר ה      |          | בהתחייבויות                       | ג. |
|----------------|----------|-----------------------------------|----|
| ליום 31 בדצמבר |          |                                   |    |
| 2005           | 2006     |                                   |    |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |                                   |    |
| -              | -        | <b>חברות מאוחדות</b>              |    |
| (49)           | (75)     | מניות - לפי עלות (*)              |    |
| (49)           | (75)     | החלק בהפסדים שנצברו מתאריך הרכישה |    |
| -----          | -----    |                                   |    |
| -              | -        | <b>חברות מאוחדות באיחוד יחסי</b>  |    |
| (322)          | (1,720)  | מניות - לפי עלות (*)              |    |
| -              | 1,000    | החלק בהפסדים שנצברו מתאריך הרכישה |    |
| (322)          | (720)    | שטר הון                           |    |
| -----          | -----    |                                   |    |
| -              | -        | <b>חברה כלולה</b>                 |    |
| (127)          | (50)     | מניות לפי עלות (*)                |    |
| (127)          | (50)     | החלק בהפסדים שנצברו מתאריך הרכישה |    |
| -----          | -----    |                                   |    |
| (498)          | (845)    |                                   |    |

(\*) מייצג יתרה הפחותה מ-1 אלפי ש"ח.

**ג. מידע כספי של חברות מאוחדות באיחוד יחסי**

להלן נתונים בדבר חלקה של החברה בפריטי הדוחות הכספיים של חברות הנכללות בדוחות הכספיים המאוחדים בשיטת האיחוד היחסי:

| ליום 31 בדצמבר |          | נכסים:             |
|----------------|----------|--------------------|
| 2005           | 2006     |                    |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח | שוטפים             |
| 2,099          | 2,223    | שאינם שוטפים       |
| 13,595         | 34,127   |                    |
| 15,694         | 36,350   |                    |
| -----          | -----    |                    |
| 2,197          | 5,698    | <b>התחייבויות:</b> |
| 378            | 12,651   | שוטפות             |
| 2,575          | 18,349   | לזמן ארוך          |
| -----          | -----    |                    |

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          | הכנסות |
|------------------------------|----------|----------|--------|
| 2004                         | 2005     | 2006     |        |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | הוצאות |
| 6,047                        | 6,729    | 12,737   |        |
| 5,255                        | 6,097    | 12,096   |        |
| -----                        | -----    | -----    |        |

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

**באור 10 - הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך**

| ה ח ב ר ה      |              | מ א ו ח ד      |               |                                   |
|----------------|--------------|----------------|---------------|-----------------------------------|
| ליום 31 בדצמבר |              | ליום 31 בדצמבר |               |                                   |
| 2005           | 2006         | 2005           | 2006          |                                   |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |                                   |
| 2,910          | 2,461        | 2,910          | 2,461         | חייבים בגין חכירה (1)             |
| 1,648          | 2,437        | 10,377         | 14,483        | דמי שכירות לקבל בחו"ל (דולר קנדי) |
| -              | -            | -              | 1,768         | מיסים נדחים (2)                   |
| 66             | 5            | 156            | 79            | אחרים                             |
| <u>4,624</u>   | <u>4,903</u> | <u>13,443</u>  | <u>18,791</u> |                                   |

(1) היתרה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%. היתרה עומדת לפרעון עד לשנת 2021, מתוכה סך של 232 אלפי ש"ח עומד לפרעון בשנת 2007.

(2) המיסים הנדחים ליום 31 בדצמבר 2006 הינם בגין הפסדי מס מועברים של חברות מאוחדות.

**באור 11 - מבנים להשכרה, נטו; רכוש קבוע, נטו**

**א. הרכב הסעיף במאוחד**

| מ א ו ח ד    |                  |                             | מבנים להשכרה (כולל קרקע) אלפי ש"ח | עלות                                                                                               |
|--------------|------------------|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| רכוש קבוע    |                  | מחשוב, ריהוט וציוד אלפי ש"ח |                                   |                                                                                                    |
| סך הכל       | כלי רכב אלפי ש"ח |                             | אלפי ש"ח                          |                                                                                                    |
| 6,194        | 168              | 6,026                       | 2,835,382                         | יתרה ליום 1 בינואר 2006                                                                            |
| -            | -                | -                           | (33,905)                          | תיאום בגין פעילות בחו"ל                                                                            |
| 98           | -                | 98                          | 25,064                            | תוספות בעקבות איחוד לראשונה                                                                        |
| -            | -                | -                           | 39,996                            | ייחוס עודף עלות בקשר לרכישת אגרות חוב והלוואות של מיעוט בחברות מאוחדות למבנים להשכרה של אותן חברות |
| 976          | 276              | 700                         | 208,133                           | תוספות השנה                                                                                        |
| (1,899)      | -                | (1,899)                     | (462)                             | גריעות השנה                                                                                        |
| <u>5,369</u> | <u>444</u>       | <u>4,925</u>                | <u>3,074,208</u>                  | יתרה ליום 31 בדצמבר 2006                                                                           |
| 4,799        | 23               | 4,776                       | 489,169                           | <b>פחת שנצבר</b>                                                                                   |
| -            | -                | -                           | (1,862)                           | יתרה ליום 1 בינואר 2006                                                                            |
| 58           | -                | 58                          | 4,470                             | תיאום בגין פעילות בחו"ל                                                                            |
| 348          | 35               | 313                         | 47,670                            | תוספות בעקבות איחוד לראשונה                                                                        |
| (1,678)      | -                | (1,678)                     | -                                 | תוספות השנה                                                                                        |
| <u>3,527</u> | <u>58</u>        | <u>3,469</u>                | <u>539,447</u>                    | גריעות השנה                                                                                        |
| -            | -                | -                           | 271,241                           | יתרה ליום 1 בינואר 2006                                                                            |
| -            | -                | -                           | (57,162)                          | ביטול הפחתות לירידת ערך נכסים להשכרה, נטו שנרשמו בשנת הדוח – ראה באור 2.6.                         |
| -            | -                | -                           | 214,079                           |                                                                                                    |
| <u>1,842</u> | <u>386</u>       | <u>1,456</u>                | <u>2,320,682</u>                  | <b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2006</b>                                                             |
| <u>1,395</u> | <u>145</u>       | <u>1,250</u>                | <u>2,074,972</u>                  | <b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2005</b>                                                             |

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

**באור 11 - מבנים להשכרה, נטו; רכוש קבוע, נטו (המשך)**

**ב. הרכב הסעיף בחברה**

| <b>ה ח ב ר ה</b>   |                 |                               | <b>מבנים<br/>להשכרה<br/>(כולל קרקע)<br/>אלפי ש"ח</b> |                                           |
|--------------------|-----------------|-------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>רכוש קבוע</b>   |                 | <b>מחשוב,<br/>ריהוט וציוד</b> |                                                      |                                           |
| <b>כלי<br/>רכב</b> | <b>אלפי ש"ח</b> |                               |                                                      |                                           |
| <b>סך הכל</b>      |                 |                               |                                                      |                                           |
| 3,235              | 168             | 3,067                         | 1,635,563                                            | <b>עלות</b>                               |
| -                  | -               | -                             | (14,768)                                             | יתרה ליום 1 בינואר 2006                   |
| 768                | 276             | 492                           | 83,898                                               | תיאום בגין פעילות בחו"ל                   |
| (1,676)            | -               | (1,676)                       | (111,682)                                            | תוספות השנה                               |
| <u>2,327</u>       | <u>444</u>      | <u>1,883</u>                  | <u>1,593,011</u>                                     | גריעות השנה                               |
|                    |                 |                               |                                                      | יתרה ליום 31 בדצמבר 2006                  |
| 2,377              | 23              | 2,354                         | 337,139                                              | <b>פחת שנצבר</b>                          |
| -                  | -               | -                             | (468)                                                | יתרה ליום 1 בינואר 2006                   |
| 222                | 35              | 187                           | 25,319                                               | תיאום בגין פעילות בחו"ל                   |
| (1,479)            | -               | (1,479)                       | (9,540)                                              | תוספות השנה                               |
| <u>1,120</u>       | <u>58</u>       | <u>1,062</u>                  | <u>352,450</u>                                       | גריעות השנה                               |
|                    |                 |                               |                                                      | יתרה ליום 31 בדצמבר 2006                  |
| -                  | -               | -                             | 152,239                                              | <b>הפחתה לירידת ערך נכסים</b>             |
| -                  | -               | -                             | (44,446)                                             | יתרה ליום 1 בינואר 2006                   |
| -                  | -               | -                             | 107,793                                              | ביטול הפחתות לירידת ערך נכסים להשכרה, נטו |
| <u>1,207</u>       | <u>386</u>      | <u>821</u>                    | <u>1,132,768</u>                                     | שנרשמה בשנת הדוח – ראה באור 26.ב.         |
|                    |                 |                               |                                                      | <b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2006</b>    |
| <u>858</u>         | <u>145</u>      | <u>713</u>                    | <u>1,146,185</u>                                     | <b>יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2005</b>    |

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

**באור 11 - מבנים להשכרה, נטו; רכוש קבוע, נטו (המשך)**

**ג. תאור הזכויות במקרקעין**

עלויות מבנים להשכרה (כולל קרקע) במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2006 כוללות:

| סך-הכל (2)       | טרם נרשמו על שם חברות הקבוצה (1) | נרשמו על שם חברות הקבוצה |                                                                                                  |
|------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | אלפי ש"ח                         |                          |                                                                                                  |
| 1,931,440        | 437,787                          | 1,493,653                | מקרקעין בבעלות מקרקעין בחכירה בלתי מהוונת (זכויות חכירה לתקופות שונות המסתיימות בשנים 2010-2072) |
| 146,339          | -                                | 146,339                  | מקרקעין בחכירה מהוונת (זכויות חכירה לתקופות שונות המסתיימות בשנים 2026-2047)                     |
| 996,429          | 378,813                          | 617,616                  |                                                                                                  |
| <u>3,074,208</u> | <u>816,600</u>                   | <u>2,257,608</u>         |                                                                                                  |

(1) הסיבות לאי רישום זכויות הבעלות והחכירה בלשכת המקרקעין (במאוחד ליום 31 בדצמבר 2006):

| אלפי ש"ח       |              |
|----------------|--------------|
| 360,057        | בשלבי רישום  |
| 436,197        | העדר פרצלציה |
| 20,346         | סיבות אחרות  |
| <u>816,600</u> |              |

(2) **במאוחד** – היתרה לימים 31 בדצמבר 2006 ו-2005 כוללת עלויות תאום, תכנון, ביצוע ופיקוח שהוונו בעבר בסך של 93,664 אלפי ש"ח; ועלויות מימון שהוונו בעבר בסך של 55,904 אלפי ש"ח.

**ד. עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר למבנים להשכרה**

(1) **קניין אורות** - בחודש ינואר 2006 רכשה החברה ביחד עם צד קשור לשעבר, בחלקים שווים, את קניין אורות באור עקיבא בתמורה כוללת של כ-91 מיליון ש"ח (חלק החברה - 45.5 מיליון ש"ח; עלות הרכישה הכוללת של החברה מסתכמת ל-48.5 מיליון ש"ח).

(2) **קניין רחובות** - בחודש מרץ 2006 התקשרו הקבוצה ושותפתה בקניין רחובות בהסכם במסגרתו הוענקה לשותפה תמורת תשלום של 100 אלפי ש"ח, אופציה חד צדדית ובלתי חוזרת, הניתנת למימוש במהלך חודש יוני 2007, לרכוש 10% נוספים מזכויות הבעלות בקניין רחובות וממניית חברת הניהול של קניון זה, תמורת סך של 60 מיליון ש"ח צמוד למדד. באם תמומש האופציה האמורה תחזיק הקבוצה ב-40% מזכויות הבעלות בקניון וההון של חברת הניהול של קניון זה, וב-50% מזכויות הניהול בקניון.

(3) **קניין חוצות אלונים ושתי קומות במגדל משה אביב** - בחודש מאי 2006 הגיעו החברה והחברה האם שלה להסכמות לפיהן העבירה החברה האם לחברה את הזכויות בשני נכסים כדלקמן: (1) שתי קומות משרדים בבניין מגדל משה אביב שברמת-גן; (2) 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהשליטה בחברת חוצות אלונים בע"מ (להלן - חוצות אלונים), המחזיקה בקניין חוצות אלונים, בתוקף החל מיום 1 באפריל 2006. כנגד קבלת הזכויות בנכסים הנ"ל הקצתה החברה לחברה האם 4,103,024 מניות רגילות. הנכסים המועברים נרשמו בספרי החברה בהתאם ליתרתם בדוחות הכספיים של החברה האם ליום 31 במרץ 2006 (30.9 מיליון ש"ח), וזאת בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדוחות הכספיים), התשנ"ו-1996. עם השלמת העברת הנכסים הנ"ל, התווסף לנכסים המניבים של הקבוצה סך של כ-47 מיליון ש"ח. בקשר להעברת הזכויות בחוצות אלונים, חתמה החברה לאחר אישור דירקטוריון החברה בחודש מאי 2006 והאסיפה הכללית של החברה, על כתב התחייבות כלפי בנק שהעמיד אשראים ושירותים בנקאיים שונים לחוצות אלונים, אשר במסגרתו תקבל החברה על עצמה את כל חובות והתחייבויות חוצות אלונים והחברה האם כלפי הבנק כפי שהוגדרו בין הצדדים.

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

**באור 11 - מבנים להשכרה, נטו; רכוש קבוע, נטו (המשך)**

**ד. עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר למבנים להשכרה (המשך)**

(4) **קניון ערים** - בחודש יולי 2006 חתמה הקבוצה, באמצעות חברה מאוחדת, עם צד ג' על הסכם לרכישת 46.67% מהזכויות ב"קניון ערים" בכפר סבא (להלן - הקניון). רכישה זו משלימה את הזכויות הנוכחיות אשר מחזיקות החברה והחברה המאוחדת בקניון, באופן שלאחר הרכישה מחזיקה הקבוצה במלוא הזכויות בקניון. הרכישה בוצעה תמורת סך של 108 מיליון ש"ח ומומנה ממקורותיה העצמיים של הקבוצה (עלות הרכישה הכוללת של הקבוצה מסתכמת ל-113.5 מיליון ש"ח).

(5) **בית אירופה ישראל (בית IBM לשעבר)** - בחודש ינואר 2007 הגיעה החברה להסכמה עקרונית עם חברת אירופה ישראל מ.מ.ש. בע"מ המחזיקה במלוא הבעלות והזכויות במגדל הידוע 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. על פי ההסכמה ניתנה לחברה הזכות לרכוש את המגדל תמורת סך של כ-80 מיליון דולר (כ-340 מיליון ש"ח) וזאת לאחר חתימה על חוזה מפורט ומחייב.

(6) **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 (חלק החברה - 40.7 מיליון ש"ח) (עלות הרכישה הכוללת של החברה מסתכמת ל-43 מיליון ש"ח). הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה. השטח הבנוי ברוטו של הבניין הינו כ-13,900 מ"ר.

(7) **קניון חוצות כרמיאל** - בחודש פברואר 2007 חתמה החברה על מסמך עקרונית לרכישת עד 70% מהזכויות בפרויקט הידוע בשם "קניון חוצות כרמיאל" שהינו בשלבי בניה ראשוניים, בתמורה לסך מקסימלי של כ-19 מיליון דולר. תמורת הרכישה תחושב על בסיס תשואת NOI של 10% נטו, על סמך חוזי שכירות שייחתמו בפועל. השטח הבנוי הכולל של הנכס עם גמר בנייתו יהיה כ-13,600 מ"ר, מתוכם בנויים ומאוכלסים נכון למועד אישור הדוחות הכספיים כ-1,600 מ"ר. השלמת הפרוייקט צפויה להסתיים בתוך כ-18 חודשים. לחברה נתונה הזכות להגדיל את חלקה בנכס בתנאים מסויימים. הרכישה כפופה לבדיקת נאותות שתיערך על ידי החברה, להגעת הבעלים של הנכס להסדר עם הבנק המלווה ולקבלת אישור דירקטוריון החברה.

(8) **נכסים בקנדה** - לקבוצה נכסים להשכרה בקנדה שעלותם המופחתת ליום 31 בדצמבר 2006 מסתכמת ל-363 מיליון ש"ח. למועד אישור הדוחות הכספיים בוחנת הקבוצה את האפשרות למימוש נכסים אלו.

**ה. שעבודים - ראה באור 20.ד.**

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

**באור 12 - רכוש אחר, נטו**

| ה ח ב ר ה      |          | מ א ו ח ד      |          |                    |
|----------------|----------|----------------|----------|--------------------|
| ליום 31 בדצמבר |          | ליום 31 בדצמבר |          |                    |
| 2005           | 2006     | 2005           | 2006     |                    |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |                    |
| 2,078          | 1,701    | (*) 2,436      | 2,296    | הוצאות נדחות       |
| 1,221          | 1,482    | (*) 1,436      | 1,867    | עלות               |
| 857            | 219      | 1,000          | 429      | הפחתה נצברת        |
| -              | -        | 6,791          | -        | עלויות לגיוס אשראי |
| -              | -        | 2,458          | -        | עלות               |
| -              | -        | 4,333          | -        | הפחתה נצברת        |
| 857            | 219      | 5,333          | 429      |                    |

(\*) סווג מחדש.

**באור 13 - אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים**

א. הרכב הסעיף

| ליום 31 בדצמבר |          |                                             |
|----------------|----------|---------------------------------------------|
| 2005           | 2006     |                                             |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |                                             |
| 359            | 741      | <b>במאוחד</b>                               |
| 4,333          | 588      | אשראי מתאגידים בנקאיים                      |
| 4,692          | 1,329    | משיכות יתר                                  |
| 16,511         | -        | הלוואות לזמן קצר ללא הצמדה                  |
| 115,608        | 39,232   | אשראי מבעל ענין ללא הצמדה (ראה באור 20.ב.3) |
| 26,391         | 7,807    | חלויות שוטפות (1)                           |
| 141,999        | 47,039   | הלוואות                                     |
| 163,202        | 48,368   | אגרות חוב                                   |
| 16,511         | -        | <b>החברה</b>                                |
| 112,635        | 38,191   | אשראי מבעל ענין ללא הצמדה (ראה באור 20.ב.3) |
| 3,155          | 3,329    | חלויות שוטפות (1)                           |
| 115,790        | 41,520   | הלוואות                                     |
| 132,301        | 41,520   | אגרות חוב                                   |

(1) היתרה ליום 31 בדצמבר 2006 כוללת הלוואות ואגרות חוב מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (ליום 31 בדצמבר 2005 – גם מבעל ענין).

ב. שעבודים - ראה באור 20.ד.

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

**באור 14 - ספקים ונותני שירותים**

| ה ח ב ר ה      |              | מ א ו ח ד      |              |
|----------------|--------------|----------------|--------------|
| ליום 31 בדצמבר |              | ליום 31 בדצמבר |              |
| 2005           | 2006         | 2005           | 2006         |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     |
| 488            | 499          | 3,089          | 5,680        |
| -              | 1,393        | 316            | 2,343        |
| <u>488</u>     | <u>1,892</u> | <u>3,405</u>   | <u>8,023</u> |

חובות פתוחים  
המחאות ושטרות לפירעון

**באור 15 - זכאים ויתרות זכות**

| ה ח ב ר ה      |               | מ א ו ח ד      |               |
|----------------|---------------|----------------|---------------|
| ליום 31 בדצמבר |               | ליום 31 בדצמבר |               |
| 2005           | 2006          | 2005           | 2006          |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |
| 1,226          | 921           | 7,981          | 7,637         |
| 5,044          | 470           | 8,984          | 1,521         |
| 4,791          | 1,915         | 5,349          | 746           |
| 17,200         | 2,329         | -              | -             |
| 8,255          | 12,156        | 13,156         | 18,349        |
| 13,027         | 30,424        | 21,937         | 30,753        |
| -              | -             | 1,215          | 1,430         |
| -              | 782           | -              | 782           |
| 1,016          | 1,656         | 1,725          | 3,543         |
| <u>50,559</u>  | <u>50,653</u> | <u>60,347</u>  | <u>64,761</u> |

הכנסות מראש  
רשויות מס  
עובדים ומוסדות בגין שכר  
חברות מאוחדות  
התחייבויות לשלם  
ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך  
התחייבויות לשותפים  
מיסים נדחים (1)  
אחרים  
סך הכל (\*)

(1) הרכב המיסים הנדחים:

|   |            |   |            |
|---|------------|---|------------|
| - | 1,629      | - | 1,629      |
| - | (505)      | - | (505)      |
| - | (342)      | - | (342)      |
| - | <u>782</u> | - | <u>782</u> |

הפרשים בגין נכסים להשכרה  
הפרשים בגין הוצאות מימון בקשר  
להלוואות לזמן ארוך  
הפרשים בגין הפרשות סוציאליות  
וחובות מסופקים

(\*) עיקר היתרות של זכאים ויתרות זכות הן בש"ח.

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

**באור 16 - אגרות חוב**

**א. אגרות חוב**

| ה ח ב ר ה      |           | מ א ו ח ד      |           | הרכב הסעיף                                                     |
|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------------------------------------------------------|
| ליום 31 בדצמבר |           | ליום 31 בדצמבר |           |                                                                |
| 2005           | 2006      | 2005           | 2006      |                                                                |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |                                                                |
| -              | 985,908   | -              | 985,908   | אגרות חוב (סדרה א') - ב. להלן<br>כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב |
| -              | 4,519     | -              | 4,519     |                                                                |
| -              | 990,427   | -              | 990,427   |                                                                |
| 56,147         | 52,832    | 56,147         | 52,832    | אגרות חוב בהצמדה למדד - ג. להלן<br>בניכוי - חלויות שוטפות      |
| 3,155          | 3,329     | 3,155          | 3,329     |                                                                |
| 52,992         | 49,503    | 52,992         | 49,503    |                                                                |
| -              | -         | 146,508        | 127,318   | אגרות חוב במטבע חוץ - ג. להלן<br>בניכוי - חלויות שוטפות        |
| -              | -         | 4,464          | 3,900     |                                                                |
| -              | -         | 142,044        | 123,418   |                                                                |
| -              | -         | -              | 100,384   | אגרות חוב בהצמדה למדד - ד. להלן<br>בניכוי - חלויות שוטפות      |
| -              | -         | -              | 578       |                                                                |
| -              | -         | -              | 99,806    |                                                                |
| 52,992         | 1,039,930 | 195,036        | 1,263,154 |                                                                |

**ב. אגרות חוב (סדרה א')**

בחודש מאי 2006, במסגרת תשקיף להנפקת ניירות ערך של החברה, הנפיקה החברה 500,000,000 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'). לאור זאת, יתרת אגרות החוב (סדרה א') ליום 31 בדצמבר 2006 מסתכמת לסך של 1,000 מיליון ש"ח ערך נקוב.

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 (4,519 אלפי ש"ח), ובהתחשב בהרחבת סדרת אגרות החוב כאמור לעיל, הוא 5.18%.

ג. אגרות החוב הצמודות למדד - במאוחד ובחברה - נושאות ריבית בשיעור של 5%-6.5% לשנה.

אגרות החוב במטבע חוץ במאוחד הינן בדולר קנדי ונושאות ריבית שנתי בשיעור של 7.53%.

ד. אגרות החוב הצמודות למדד במאוחד נושאות ריבית בשיעור של עד 5% לשנה. ראה גם באור 3.ג.

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

**באור 16 - אגרות חוב (המשך)**

ה. היתרה (לאחר ניכוי החלויות השוטפות) עומדת לפירעון בשנים שלאחר תאריך המאזן כלהלן:

| <u>מ א ו ח ד</u> | <u>ה ח ב ר ה</u> |                                |
|------------------|------------------|--------------------------------|
| <u>אלפי ש"ח</u>  | <u>אלפי ש"ח</u>  |                                |
| 9,711            | 3,515            | שנה שניה - 2008                |
| 10,341           | 3,710            | שנה שלישית - 2009              |
| 109,307          | 102,212          | שנה רביעית - 2010              |
| 110,157          | 102,564          | שנה חמישית - 2011              |
| 1,019,119        | 823,410          | שנה שישית ואילך (2012 עד 2027) |
| <u>1,258,635</u> | <u>1,035,411</u> |                                |

ו. **שעבודים** - ראה באור 20.ד.

ז. **אגרות חוב בחברות מאוחדות בניכוי חלק המיעוט בגרעון בהון של אותן חברות**

| <u>מ א ו ח ד</u>      |
|-----------------------|
| <u>ליום 31 בדצמבר</u> |
| <u>2005</u>           |
| <u>אלפי ש"ח</u>       |
| 431,782               |
| 153,633               |
| <u>278,149</u>        |
| 89,735                |
| 230,520               |
| 598,404               |
| 18,772                |
| <u>579,632</u>        |

**הרכב הסעיף**

אגרות חוב שהונפקו למיעוט בחברות מאוחדות  
(בהצמדה למדד)  
בניכוי חלק המיעוט בגרעון בהון של אותן חברות

אגרות חוב בפיגור שהונפקו למיעוט ולאחרים  
(בהצמדה למדד)  
אגרות חוב בחברות מאוחדות שהונפקו לאחרים

בניכוי חלויות שוטפות

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

**באור 17 - הלוואות מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומאחרים**

**א. הרכב הסעיף**

| ה ח ב ר ה                                  |          | מ א ו ח ד      |          | שיעורי ריבית   |                        |
|--------------------------------------------|----------|----------------|----------|----------------|------------------------|
| ליום 31 בדצמבר                             |          | ליום 31 בדצמבר |          | ליום 31 בדצמבר |                        |
| 2005                                       | 2006     | 2005           | 2006     | 2006           |                        |
| אלפי ש"ח                                   | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח | %              |                        |
| <b>הלוואות מתאגידים בנקאיים</b>            |          |                |          |                |                        |
| 148,791                                    | 133,639  | 206,179        | 133,639  | 5.41           | בדולר קנדי             |
| 305,393                                    | 234,718  | 305,393        | 247,196  | 6.1-3.9        | בהצמדה למדד            |
| 454,184                                    | 368,357  | 511,572        | 380,835  |                |                        |
| 70,961                                     | 38,171   | 73,934         | 39,212   |                | בניכוי - חלויות שוטפות |
| 383,223                                    | 330,186  | 437,638        | 341,623  |                |                        |
| <b>הלוואות מבעל ענין (ראה באור 20.ב.2)</b> |          |                |          |                |                        |
| 333,228                                    | -        | 333,228        | -        |                | בהצמדה למדד            |
| 41,654                                     | -        | 41,654         | -        |                | בניכוי - חלויות שוטפות |
| 291,574                                    | -        | 291,574        | -        |                |                        |
| <b>הלוואות מאחרים</b>                      |          |                |          |                |                        |
| -                                          | -        | 4,785          | 4,260    | 6.94-6.5       | בדולר קנדי             |
| 140                                        | 120      | 684            | 120      | 7.25           | בהצמדה למדד            |
| 140                                        | 120      | 5,469          | 4,380    |                |                        |
| 20                                         | 20       | 20             | 20       |                | בניכוי - חלויות שוטפות |
| 120                                        | 100      | 5,449          | 4,360    |                |                        |
| 674,917                                    | 330,286  | 734,661        | 345,983  |                |                        |

**ב.** היתרה ליום 31 בדצמבר 2006 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך המאזן כלהלן :

| ה ח ב ר ה | מ א ו ח ד |                                |
|-----------|-----------|--------------------------------|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  |                                |
| 38,283    | 38,779    | שנה שניה - 2008                |
| 35,966    | 36,326    | שנה שלישית - 2009              |
| 152,167   | 152,167   | שנה רביעית - 2010              |
| 22,670    | 22,670    | שנה חמישית - 2011              |
| 81,200    | 96,041    | שנה שישית ואילך (2012 עד 2019) |
| 330,286   | 345,983   |                                |

**ג. 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 245 מיליון ש"ח מתוך המסגרת לזמן ארוך, מתוכה 60 מיליון ש"ח בערבות אשר בוטלה לאחר תאריך 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.

**ד. שעבודים - ראה באור 20.ד.**

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

**באור 18 - מיסים נדחים, נטו**

**א.** הרכב ותנועה בשנת 2006 ביתרת המיסים הנדחים המוצגת במאון :

| יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2006 | תנועה<br>בשנת<br>2006 | יתרה ליום<br>31 בדצמבר<br>2005 |                                                                                   |
|--------------------------------|-----------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח                       | אלפי ש"ח              | אלפי ש"ח                       |                                                                                   |
|                                |                       |                                | <b>במאוחד</b>                                                                     |
| (48,040)                       | (24,328)              | (23,712)                       | הפרשים בגין נכסים להשכרה<br>ורכוש אחר (*)                                         |
| 2,297                          | (85)                  | 2,382                          | הפרשים בגין הוצאות מימון<br>בקשר להלוואות לזמן ארוך                               |
| 18,497                         | 18,497                | -                              | בגין הפסדי מס מועברים<br>הפרשים בגין עסקאות הגנה על שינויים<br>במדד המחירים לצרכן |
| 1,172                          | 1,172                 | -                              | הפרשים אחרים                                                                      |
| 314                            | (781)                 | 1,095                          |                                                                                   |
| <u>(25,760)</u>                | <u>(5,525)</u>        | <u>(20,235)</u>                |                                                                                   |
|                                |                       |                                | <b>בחברה</b>                                                                      |
| (25,600)                       | (9,289)               | (16,311)                       | הפרשים בגין נכסים להשכרה<br>ורכוש אחר (*)                                         |
| 1,172                          | 1,172                 | -                              | הפרשים בגין עסקאות הגנה על שינויים<br>במדד המחירים לצרכן                          |
| 2,297                          | (85)                  | 2,382                          | הפרשים בגין הוצאות מימון<br>בקשר להלוואות לזמן ארוך                               |
| 314                            | (781)                 | 1,095                          | הפרשים אחרים                                                                      |
| <u>(21,817)</u>                | <u>(8,983)</u>        | <u>(12,834)</u>                |                                                                                   |

(\*) היתרה בחברה ובמאוחד לימים 31 בדצמבר 2006 ו-2005 כוללת סך של 8,582 אלפי ש"ח בגין יישום לראשונה של תקן חשבונאות מספר 19 מיסים על ההכנסה.

היתרה בחברה ובמאוחד 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.

**ב.** המיסים הנדחים מוצגים כלהלן :

| ה ח ב ר ה       |                 | מ א ו ח ד       |                 |                       |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|
| ליום 31 בדצמבר  |                 | ליום 31 בדצמבר  |                 |                       |
| 2005            | 2006            | 2005            | 2006            |                       |
| אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח        |                       |
| 238             | -               | 238             | 6,766           | ברכוש שוטף            |
| -               | -               | -               | 1,768           | ביתרות חובה לזמן ארוך |
| -               | (782)           | -               | (782)           | בהתחייבויות שוטפות    |
| (13,072)        | (21,035)        | (20,473)        | (33,512)        | בהתחייבויות לזמן ארוך |
| <u>(12,834)</u> | <u>(21,817)</u> | <u>(20,235)</u> | <u>(25,760)</u> |                       |

**ג.** הטבות מס ליום 31 בדצמבר 2006 בגינן לא נרשמו נכסי מיסים נדחים לקבל, נטו בשל הערכת הנהלת הקבוצה כי מימושם בעתיד הנראה לעין אינו צפוי, והנובעים בעיקר מהפסדים לצורכי מס בחברות מאוחדות, מסתכמים במאוחד לסך של כ-171 מיליון ש"ח.

**ד.** המיסים הנדחים נזקפו לפי שיעורי מס של 25% עד 29% (בעיקר 25%).

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

**באור 19 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך**

| ה ח ב ר ה      |          | מ א ו ח ד      |          | א. הרכב הסעיף:                                                                                                                                          |
|----------------|----------|----------------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ליום 31 בדצמבר |          | ליום 31 בדצמבר |          |                                                                                                                                                         |
| 2005           | 2006     | 2005           | 2006     |                                                                                                                                                         |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |                                                                                                                                                         |
| 899            | 486      | 1,048          | 604      | התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד – ב. להלן בניכוי יעודה                                                                                              |
| (681)          | (603)    | (681)          | (603)    |                                                                                                                                                         |
| 218            | (117)    | 367            | 1        |                                                                                                                                                         |
| (*) 1,362      | 1,749    | (*) 3,371      | 5,342    | הכנסות מראש ופקדונות משוכרי מבנים                                                                                                                       |
| -              | 4,042    | -              | 4,042    | התחייבויות בגין עסקאות הגנה על שינויים בממד המחירים לצרכן – ג. להלן עודף החלק בהפסדי חברות מוחזקות מעל עלות ההשקעה בהן – באור 9.ב. חברה כלולה – ד. להלן |
| 498            | 845      | -              | -        |                                                                                                                                                         |
| -              | -        | 326            | 150      |                                                                                                                                                         |
| 2,078          | 6,519    | 4,064          | 9,535    |                                                                                                                                                         |

(\*) סווג מחדש.

ב. התחייבות הקבוצה לתשלום פנסיה ופיצויי פרישה ופיטורין לעובדיה, המחושבת על בסיס שכרם האחרון ותקופת עבודתם, מכוסה על ידי תשלומים לקופות פנסיה וגמל ועל ידי ההפרשות הכלולות בדוחות הכספיים. הסכומים שנצברו בקופות האמורות לא נכללו בדוחות הכספיים מאחר ואינם בשליטתה וניהולה של הקבוצה.

ג. 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.

ד. חברה כלולה

| מ א ו ח ד      |          |
|----------------|----------|
| ליום 31 בדצמבר |          |
| 2005           | 2006     |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |
| -              | -        |
| (326)          | (150)    |
| (326)          | (150)    |

מניות - לפי עלות (מייצג יתרה הפחותה מ-1 אלפי ש"ח)  
החלק בהפסדים שנצברו מתאריך הרכישה

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

**באור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים**

**א. הליכים משפטיים**

נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 19 תביעות בסכום כספי כולל של כ-96 מיליוני ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-45 מיליוני ש"ח.

בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-7.7 מיליוני ש"ח. לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכות 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 בגין הינם בערכים נומינליים למועד הגשתן, אלא אם כן צויין אחרת:

(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 מיליוני 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.

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.

השותפים לעסקת הבניה המשותפת הגישו תביעה נגדית כנגד עיריית רחובות על סך כולל של כ-3 מיליוני ש"ח.

חלקה של הקבוצה בתביעות הנ"ל הינו 1/6.

יועציה המשפטיים של החברה לענין זה מעריכים את הסיכון בתביעה כסביר. לאור זאת, כוללים הדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעתה 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 מיליוני 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 נגדה בהיות החברה בעלים במשותף בנכס.

חלקה של אמות בתביעה הינו, כאמור, 50%.

יועציה המשפטיים של החברה לענין זה מעריכים את הסיכון בתביעה כסביר. לאור זאת, כוללים הדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעתה מתאימה בנסיבות הענין.

## אמות השקעות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

**באור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים** (המשך)

**א. הליכים משפטיים** (המשך)

(3) כנגד החברה ונגד שותפתה (בחלקים שווים) בזכויות במקרקעין בפרויקט של התחנה המרכזית החדשה בירושלים (החברה הינה הבעלים של 50% מהזכויות בפרוייקט) 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 (3.1%) 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 והוסכם על הקמת פרויקט התחנה המרכזית בירושלים. הבעלות בחלקה אחת במקרקעין בפרוייקט היתה במחלוקת. בפועל נרשמו הזכויות בחלקה בספרי המקרקעין על שם החברה ושותפתה הנ"ל בחלקים שווים. בנובמבר 2000 נרשם עיזבון מנוח כבעלים של כ-3.1% מהמקרקעין (דהיינו של החלקה 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.

בחודש יוני 2006 ניתן על ידי בית משפט השלום בירושלים פסק דין בתביעה, לפיו נקבע, בין היתר, כי התובע זכאי לקבל שכר ראוי בקשר לשימוש הבלעדי שעשו אמות ושותפתה בנכס, בשיעור של 3.1% מהפירות שהפיקו מהנכס, החל מתאריך 24 באוקטובר 2000, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד קבלת כל תשלום. בחודש אוקטובר 2006 הגישו החברה ושותפתה ערעור לבית המשפט על פסק הדין האמור אשר טרם נדון. בערעור נטען כי בנסיבות הענין תביעת ההקדש התיישנה ו/או אין להיעתר לה מחמת שיהוי; ההקדש לא השקיע סכום כלשהו בהקמת המחוברים ובהתאם גם אינו זכאי לשכר ראוי בגינם; היה וההקדש זכאי לשכר ראוי כלשהו, הרי שהמערעורת זכאיות לקבל מההקדש את חלקו היחסי בהקמת המחוברים למקרקעין המגיע לסך כולל של למעלה מ-9 מיליון ש"ח, בצירוף ריבית מיום ההקמה. להערכת הנהלת החברה, גם אם לא יתקבל הערעור לגבי פסק הדין, 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, להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, לא צפויה לחברה חשיפה בגין פסק הדין הנ"ל.

(4) במהלך שנת 2003 קיבלה החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ (חברה בה מחזיקה הקבוצה במחצית מהזכויות) (להלן - חברת הניהול) מעיריית רחובות (להלן - העיריה) הודעה בדבר חיוב ארנונה לשנים 1996-2003 ובה דרישה לתשלום בסך של כ-13 מיליון ש"ח, בשל תוספת ארנונה בגין שטחים משותפים (בשטח של כ-6,500 מ"ר) שנטען על ידי העיריה כי בטעות לא חויבו כשמרבית השטח המשותף חויב בתעריף "עסקים". בחודש פברואר 2004 שלחה העיריה הודעה נוספת, לפיה נדרשת חברת הניהול לשלם בגין שטחים אלו כ-2 מיליון ש"ח בגין שנת 2004.

במקביל לדרישות לגבי השטחים המשותפים, נשלחו על ידי העיריה דרישות לתשלום ארנונה בגין שטחי חנויות העוגן, וזאת בעקבות הסכמי קיזוז שנערכו עם העיריה. סך דרישת התשלום בגין שטחי חנויות אלה לשנים 1996-2003 הינה כ-6.4 מיליון ש"ח, ובגין שנת 2004 דרישה לתשלום בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח.

חברת הניהול הגישה השגות ועררים על הדרישות הנ"ל כשהטענה המרכזית הינה ששטחים אלה אינם מוחזקים על ידי חברת הניהול ולכן אין לחייב את חברת הניהול כלל. במקביל הוגשו על ידי חברת הניהול גם עתירות מנהליות לדרישות הנ"ל, אשר נמחקו על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים מחמת חוסר סמכות עניינית. על החלטה זו הוגש ערעור לבית המשפט העליון המצוי בשלב הסיכומים.

ההשגות לשנים 1996-2004 נדחו, ובמסגרת הדיון בוועדת הערר הגישה עיריית רחובות נתונים חדשים לפיהם השטחים הנוספים, שלטענתה לא חויבו בטעות בארנונה, הינם בשטח של כ-4,500 מ"ר ולא כ-6,500 מ"ר כפי שנטען על ידי העיריה קודם לכן.

## אמות השקעות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

**באור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)**

### **א. הליכים משפטיים (המשך)**

(4) (המשך) - בשנת 2005 הוציאה עיריית רחובות לחברת הניהול הודעות שומה בגין השטחים המשותפים בקניון ובגין שטחי חנויות העוגן בסכום כולל של כ-2 מיליוני ש"ח בגין שנת 2005. בגין דרישות אלה הוגשו השגות כנגד חיובי הארנונה, בין היתר בטענה שאין לחייב את חברת הניהול בגין חנויות העוגן וכי השטחים הנוספים שחויבו אינם חייבים בארנונה, ובכל מקרה שטחם נמוך מהשטח שנמדד על ידי העירייה. השגות אלו נדחו על ידי העירייה. כנגד דחיות אלה הוגשו עררים. בנוסף, הוגשה לבית המשפט לעניינים מנהליים עתירה מנהלית כנגד חיובי הארנונה שהוטלו על חברת הניהול בשנת 2005. הצדדים הגישו בקשה מוסכמת, שהתקבלה על ידי בית המשפט לעניינים מנהליים, להקפאת הדיון עד להחלטת בית המשפט העליון. בנוסף, הגיעו הצדדים להסכמה עקרונית לפיה לא תוגש עתירה מנהלית לגבי חיובי הארנונה בשנת 2006, באופן שמה שיוחלט לגבי שנת 2005 יוחל אף על שנה זו.

לטענת חברת הניהול החיובים אשר נשלחו, לפחות לגבי התקופה שעד לשנת 2003 כולל, הינם חיובים רטרואקטיביים פסולים. לגבי התקופה שלאחר מכן, לאור העובדה שבוצע תיקון נוסף במחצית השנייה של 2005, הרי שיש להחיל החיוב, לכל היותר, משנת 2006 ואילך. בנוסף, מבדיקה ראשונית עולה שהשטחים המשותפים נמוכים מהשטח לו טוענת העירייה ובחלקם לא ראויים לשימוש ואין לחייב בגינם, ובכל מקרה יש לשנות סיווגם לסיווג "מעברים ומבנים שונים" שהחיוב בגינם נמוך משמעותית מחיוב בגין עסקים.

לאחרונה מתנהל משא ומתן עם עיריית רחובות בניסיון לסיים את כלל המחלוקות המתייחסות לחיובי הארנונה בפשרה. עקב כך פעלו הצדדים במשותף לדחיית או הקפאת הדיונים בהליכים המשפטיים כדי למצות אפיק זה.

חלקה של הקבוצה בתביעה הינו 50%.

בהתאם לחוות דעת יועציה המשפטיים של החברה לענין זה, קלושים סיכויי התביעה לגבי חלק הארי של סכום התביעה, ולגבי יתרת סכום התביעה סיכויי התביעה הינם סבירים. לאור זאת, כוללים הדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעתה מתאימה בנסיבות הענין.

(5) בחודש אוקטובר 2005 הוצאו לחברה על ידי משרד מיסוי מקרקעין רחובות שומות מס רכישה ומס שבח שסכומן לתאריך המאזן הינו 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 שאין מדובר בהסכם נאמנות סטנדרטי לאור הוראות מסוימות לגישתם המצויות בו. בניגוד לאמור לעיל, ביחס לשומת מס השבח צויין כי בכוונת רשויות המס לבטלה או להקטינה. בכוונת החברה להגיש ערר על השומות החדשות שיוצאו.

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 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

**באור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)**

**א. הליכים משפטיים (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 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 הבעלים וצד ג' בבית משפט המחוזי בבאר שבע, בה עתרה למתן צו מניעה כנגד ביצוע העסקה עם צד ג', אכיפת הסכם המכר בין הבעלים לחברה 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' לבעלים במסגרת הרכישה, להבטחת הסעד הכספי שהתבקש על ידי החברה. בית המשפט נעתר לבקשת החברה ונתן צו מניעה ארעי בתוקף עד למתן הכרעה בסעד לאכיפת הסכם המכר. כן החליט בית המשפט כי הכרעתו בסעד האכיפה תינתן תוך מועד קצר ככל האפשר.

ביום 19 בפברואר 2007 ניתנה החלטת בית המשפט המחוזי בבאר שבע ביחס לסעד שהתבקש לאכיפת הסכם המכר, בה נקבע כי המוכרים נהגו בחוסר תום לב ובדרך בלתי מקובלת במשא ומתן עם החברה. יחד עם זאת, דחה בית המשפט את בקשתה של החברה לסעד של אכיפת ההסכם עם המוכרים, וזאת מן הטעם שמרכיב התמורה בהסכם בין הצדדים נותר לא ברור. בד בבד, החליט בית המשפט להעניק לחברה את סעד העיקול הזמני על סך של 8 מיליון ש"ח אותו ביקשה החברה, וזאת לצורך הבטחת הסעד הכספי אשר נתבקש על ידה ואשר התביעה בגינו עודנה תלויה ועומדת.

(7) בחודש מאי 2003 הגיש בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן - בל"ל) לבית המשפט המחוזי בתל אביב בקשה למתן הוראות בעניין הסדר נושים של מי שהייתה בעבר שוכרת של חנות בקניון רחובות בו מחזיקה הקבוצה ב-50% מזכויות הבעלות. נושא הדיון הינו הלוואה בסך של כ-4 מיליון ש"ח שהעמידו בשעתו בעלי הקניון לרשותה של השוכרת לביצוע שיפוצים בחנות בקניון. ההלוואה הובטחה, בין היתר, בשעבוד ספציפי לטובת המלווים. במסגרת הסדר הנושים ביקש רוכש הפעילות של השוכרת להמשיך לשכור את החנות בקניון ובין הצדדים נחתם הסכם להמשך השכירות שבמסגרתו וכתנאי לחתימתו הוחזרה ההלוואה במלואה לבעלי הקניון על ידי הרוכש. בל"ל מערער בבקשתו על החלטת הנאמן להסדר הנושים שקבע כי ההלוואה ופרעונה עומדים בקדימות לחוב לבנק. כמו כן, טוען בל"ל כי לא כל הסכום שנטען על ידי בעלי הקניון הועמד כהלוואה ישירה לשוכרת. לטענת בעלי הקניון אין לקבל את טענת בל"ל לגופה ומכל מקום טענתו אינה רלבנטית עוד לאחר שהרוכש הסכים, בהסדר נפרד עם הבעלים עליו חתם גם הנאמן, להחזיר את ההלוואה בשלמותה. למועד אישור הדוחות הכספיים טרם נתקבלה החלטת בית המשפט במחלוקת.

יועציה המשפטית של החברה לענין זה מעריכים את הסיכון בתביעה כסביר. לאור זאת, כוללים הדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעת הנהלת החברה מתאימה בנסיבות הענין.

(8) כנגד החברה וכנגד בנק הפועלים בע"מ הוגש בבית משפט השלום באשדוד כתב אישום 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 היתר והוגש כתב האישום הני"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 נובמבר 2007.

## אמות השקעות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

**באור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)**

### **א. הליכים משפטיים (המשך)**

(8) (המשך) - 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 כתבי 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 הענין.

### **ב. 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. בשנת 2006 נרשם סך של 9,186 אלפי ש"ח כדמי ניהול בגין הסכם זה (בשנת 2005, בגין החציון השני של שנה זו - סך של 3,987 אלפי ש"ח).

(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 הלוואה והריבית צמודות למדד המחירים לצרכן. על פי תנאי הלוואה המקוריים עומדת הקרן לפרעון בשמונה תשלומים שנתיים שווים החל מחודש אוגוסט 2006. במהלך שנת 2006 נפרעה הלוואה 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.

(4) 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 התשקיף כמתואר בבאור 21.ג. להלן, זכאי מנכ"ל החברה לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת, כפי שיקבע דירקטוריון החברה (לענין הקצאת כתבי אופציה, ראה באור 21.ה). 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. ראה גם באור 21.ו.

(5) 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, כאשר גבול האחריות הינו 10 מיליון דולר למקרה ולתקופה כשלנושאי המשרה אין חובת השתתפות בנזק.

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. סכום השיפוי הכללי שיגיע לכלל הדירקטורים לא יעלה במצטבר על 250 מיליון ש"ח צמודים למדד של חודש אפריל 2005, וזאת מעבר לסכומים שישולמו, אם בכלל, על ידי חברות ביטוח. השיפוי חל גם על כל פעולה או מחדל הקשורים למכירת מניות החברה והעברת השליטה בה באוגוסט 2005 לחברה האם.

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

**באור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)**

### **ב. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)**

- (6) ברבעון השלישי של 2005 השקיעה החברה, נטו סך של 16 מיליון ש"ח בחברה כלולה, בה החזיקה החברה ב-32.5% מהזכויות, המחזיקה במקרקעין בגרמניה. ביום 30 בספטמבר 2005 מכרה החברה את החזקותיה בחברה הכלולה לחברה האם. הרווח שנוצר לחברה מהמכירה הנ"ל הסתכם ב-576 אלפי ש"ח, אשר נזקף לקרן הון בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצגת פעולות בין תאגיד לבין בעל שליטה בו בדו"חות הכספיים), התשנ"ו-1996.
- (7) בנק הפועלים בע"מ וקופות הגמל שבניהולו, קרנות פנסיה וכן גמול חברה להשקעות בע"מ היו עד מחצית שנת 2005 בעלי ענין בחברות הקבוצה. חלק ניכר מפעילויות חברות הקבוצה התבצע עם בעלי ענין לשעבר אלו. עסקאות עם בעלי ענין לשעבר אלה, לרבות השכרת מבנים, הפקדת כספים וקבלת הלוואות נעשו במהלך העסקים הרגיל של חברות הקבוצה.
- (8) ברבעון השלישי של שנת 2005 הסתיימו הליכים משפטיים בין החברה לבין בנק הפועלים בע"מ, בעל ענין לשעבר, בגין תביעת החברה על חוסר בדמי שכירות מנכס שהושכר בעבר לבנק משכן בתל-אביב. בעקבות זאת העביר הבנק לחברה סך של כ-10.6 מיליון ש"ח אשר נרשמו במסגרת הכנסות אחרות, נטו.

### **ג. 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) בין החברה לבין שותפתה בקניון רחובות נתגלעה בתחילת שנת 2007 מחלוקת הנוגעת ליחסים שבין בעלי קניון רחובות. לטענת השותפה, הקצאת מניות שבוצעה בחברה מאוחדת המחזיקה ב-33.3% מהזכויות בקניון, לטובת החברה בעקבות הזרמת הון חוזר על ידי החברה לחברה המאוחדת, הינה בגדר העברת זכויות בקניון המקימה לשותפה זכות סירוב לרכישת הזכויות המועברות. על בסיס חוות דעת יועציה המשפטיים לענין זה, חולקת החברה על הטענות הנטענות ולדעת החברה אין להן כל בסיס.

### **ד. שעבודים**

- (1) להבטחת הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2006 מסתכמת לסך של 381 מיליוני ש"ח שנתקבלו מתאגידים בנקאיים שעבדה הקבוצה מקרקעין, וכן חלק מההכנסות הנובעות מהנכסים שבבעלותה. חלק מהשעבודים הנ"ל, המבטיחים הלוואות בסך כולל של 181 מיליוני ש"ח, מבטיחים לא רק את ההלוואה שניתנה בגין אותו נכס, אלא גם את ההלוואות שניתנו לרכישת נכסים אחרים.
- (2) להבטחת אגרות חוב ושטרי הון בסך של 198 מיליוני ש"ח (ראה גם באור 3.ג.) שהונפקו לבעלי ענין לשעבר בחברה מאוחדת ולאחרים יצרו חברות מאוחדות ו/או התחייבו ליצור שעבודים כמפורט להלן: שעבוד קבוע בדרגה ראשונה והמחאה על דרך שעבוד של כל זכויותיהן בנכסים שנרכשו על פי חוזהם 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 180 מיליוני ש"ח שנתקבלו מאחרים שעבדה החברה נכס שבבעלותה.
- (4) התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה א') שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2006 מסתכמת ל-986 מיליוני ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ש"ח.

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

**באור 20 - התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)**

ה. ערבויות

החברה ערבה להבטחת התחייבויותיה של חברה מאוחדת בחו"ל בסך של 16,500 אלפי דולר קנדי ו-500 אלפי דולר של ארה"ב (בסך הכל – 62.2 מיליון ש"ח). בנוסף המציאה החברה ערבויות ביצוע בסך של 254 אלפי ש"ח. לאחר תאריך המאזן בוטלה הערבות בגין החוב של 16,500 דולר קנדי.

**באור 21 - הון המניות**

א. הרכב הון המניות

| מונפק ונפרע        | רשום               | (1) תנועה בשנת 2006                                         |
|--------------------|--------------------|-------------------------------------------------------------|
| מספר מניות         |                    |                                                             |
| 16,222             | 55,941             | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2005</b> (ראה (2) להלן)              |
| (1,084)            | (5,000)            | ביטול מניות בכורה ג' בנות 1.0 ש"ח                           |
|                    |                    | 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 ביום 16 במאי 2006                      |
| 95,887,778         | --                 | חלוקת מניות הטבה                                            |
| 4,103,024          | --                 | הקצאת מניות לחברה האם (ראה באור 11.ד. (3))                  |
| 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>                             |

**(2) ליום 31 בדצמבר 2005**

|               |               |                              |
|---------------|---------------|------------------------------|
| 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**

**באור 21 - הון המניות (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 שערוך. לאור האמור לעיל, בשנת 2006 בוטלו מניות אלו.
- (3) המניות האחרות ליום 31 בדצמבר 2005 הקנו את הזכויות שלהן:

| מינוי 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      |
| <u>100.00</u>   | <u>100.00</u> | <u>100.00</u> |                 |

**ג. תשקיף להנפקת ניירות ערך**

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% מערכן הנקוב, בתנאים כמפורט בבאור 16.ב.

## אמות השקעות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

**באור 21 - הון המניות (המשך)**

### **ג. תשקיף להנפקת ניירות ערך (המשך)**

**(3) כתבי אופציה (סדרה 1) - 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. כתב אופציה שלא ימומש עד לחודש מאי 2010 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי. לכתבי אופציה אלו, שהונפקו בחבילה ביחד עם המניות שלעיל, יוחס שווי הוגן (לאחר ניכוי עלויות גיוס) בסך של 18,591 אלפי ש"ח. שווי זה נקבע על ידי פיצול השווי ההוגן של חבילת ניירות הערך שהונפקה בה נכללו כתבי אופציה (סדרה 1) למרכיביה השונים לפי שווי ההוגן של כל נייר ערך שהונפק בחבילה, לרבות כתבי אופציה (סדרה 1). שווי הוגן זה נקבע בהתאם לממוצע משוקלל של שווי השוק בו נעשו עסקאות רכישה ומכירה בניירות הערך בשלושת ימי המסחר הראשונים שלאחר הנפקתם.

**(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). שווי הוגן זה נקבע בהתאם לממוצע משוקלל של שווי השוק בו נעשו עסקאות רכישה ומכירה בניירות הערך בשלושת ימי המסחר הראשונים שלאחר הנפקתם. עם פקיעתם של כתבי אופציה (סדרה 2) בחודש נובמבר 2006, נזקף הסך של 6,127 אלפי ש"ח כפרמיה על מניות

**(5) כתבי אופציה (סדרה 3) - 2,500,000** כתבי אופציה (סדרה 3) שהוצעו ללא תמורה והניתנים למימוש עד לחודש מאי 2007, לאגרות חוב (סדרה א'), כך שכל כתב אופציה (סדרה 3) ימומש ל-100 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), בתמורה למחיר מימוש בסך של 104 ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006 (104 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2006). כתב אופציה שלא ימומש עד לחודש מאי 2007 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי. לכתבי אופציה אלו, שהונפקו בחבילה ביחד עם אגרות החוב שלעיל, יוחס שווי הוגן (לאחר ניכוי עלויות גיוס) בסך של 4,519 אלפי ש"ח. שווי זה נקבע על ידי פיצול השווי ההוגן של חבילת ניירות הערך שהונפקה בה נכללו כתבי אופציה (סדרה 3) למרכיביה השונים לפי שווי ההוגן של כל נייר ערך שהונפק בחבילה, לרבות כתבי אופציה (סדרה 3). שווי הוגן זה נקבע בהתאם לממוצע של שערי הסגירה של כתבי אופציה אלו בשלושת ימי המסחר הראשונים שלאחר הנפקתם.

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 2006 מחזיקים בעלי השליטה בחברה האם והחברה המאוחדת של החברה האם ב-1,133 אלפי כתבי אופציה (סדרה 1).

### **ד. מדיניות חלוקת דיבידנד**

בחודש מאי 2006 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות 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 המוזמנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. בהסתמך על מדיניות זו, ביום 19 במרץ 2007 החליט דירקטוריון החברה לחלק מתוך רווחי החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 לדצמבר 2006 דיבידנד בסך כולל של 44,317 אלפי ש"ח (35 אגורות למניה), אשר ישולם בחודש אפריל 2007.

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

**באור 21 - הון המניות (המשך)**

**ד. מדיניות חלוקת דיבידנד (המשך)**

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 הדירקטוריון, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. בהתאם להחלטה זו קבע דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2007 דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 40 אגורות למניה. בחודש מרץ 2007 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של שנת 2007 בסך של 10 אגורות למניה (12,662 אלפי ש"ח), אשר ישולם בחודש אפריל 2007.

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

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). 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 24 של המוסד הישראלי לתקינה בחשבונאות, 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 893 אלפי ש"ח נוקף כהפחתה בשנת 2006 (סך ההפחתה הצפויה בשנת 2007 נאמדת בכ-3.6 מיליון ש"ח). הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

|          |                          |
|----------|--------------------------|
| 10.73    | מחיר מניה (בש"ח)         |
| 11.50    | מחיר מימוש (בש"ח)        |
| 44%      | תנודתיות צפויה           |
| 4.4 שנים | אורך חיי האופציה (בשנים) |
| 4%       | שיעור ריבית חסרת סיכון   |
| -        | שיעור דיבידנד צפוי       |

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

**ו. 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, 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. בנוסף החליט דירקטוריון החברה להקצות למנכ"ל החברה 372,057 מניות נוספות במחיר של 12.74 ש"ח למניה, מחיר השווה לשער הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם להקצאה. סך כל המניות (1 מיליון) תקנינה למנכ"ל כ-0.79% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.72% בדילול מלא). לבקשת המנכ"ל, תערוב החברה לבנק, לתקופה של עד חמש שנים, להלוואה בגין רכישת המניות במסגרת ההצעה הראשונה בסך של כ-6.8 מיליון ש"ח ולהלוואה בגין רכישת המניות במסגרת ההצעה השנייה בסך של כ-4 מיליון ש"ח, ובסך הכל - כ-10.8 מיליון ש"ח. ההצעות האמורות כפופות לאישורים על פי דין.

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

**באור 22 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים**

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          | א. הרכב הסעיף        |
|------------------------------|----------|----------|----------------------|
| 2004                         | 2005     | 2006     |                      |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                      |
| 233,082                      | 214,124  | 243,813  | <b>במאוחד</b>        |
| 17,717                       | 19,068   | 22,067   | מדמי שכירות (ב.להלן) |
| 250,799                      | 233,192  | 265,880  | מניהול נכסים         |
| 117,157                      | 113,037  | 131,139  | <b>בחברה</b>         |
| 2,744                        | 2,975    | 3,239    | מדמי שכירות          |
| 119,901                      | 116,012  | 134,378  | מניהול נכסים         |

**ב. שוכרים עיקריים** – בשנים 2006, 2005 ו-2004 לקבוצה שוכר עיקרי אחד שההכנסות מדמי שכירות ממנו מהוות 14%, 13% ו-11% בהתאמה, מסך ההכנסות מדמי השכירות על בסיס מאוחד.

**באור 23 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם**

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          | במאוחד                             |
|------------------------------|----------|----------|------------------------------------|
| 2004                         | 2005     | 2006     |                                    |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                    |
| 5,971                        | 5,977    | 3,522    | מיסים ואגרות                       |
| 28,219                       | 22,023   | 22,970   | הוצאות אחזקה וניהול נכסים          |
| 4,575                        | 5,194    | 5,482    | שכר ונלוות                         |
| 44,346                       | 42,714   | 47,793   | פחת והפחתות                        |
| 1,109                        | 2,459    | 1,002    | שירותים מקצועיים                   |
| 3,558                        | 1,703    | 2,895    | אחרות                              |
| 87,778                       | 80,070   | 83,664   |                                    |
| 1,762                        | 3,099    | 1,834    | <b>בחברה</b>                       |
| 11,278                       | 8,862    | 6,685    | מיסים ואגרות                       |
| 897                          | 2,372    | 2,255    | הוצאות אחזקה וניהול נכסים          |
| 22,366                       | 22,059   | 25,319   | שכר ונלוות                         |
| 448                          | 1,857    | 573      | פחת והפחתות                        |
| 929                          | 98       | 166      | שירותים מקצועיים                   |
| (479)                        | (805)    | (234)    | אחרות                              |
| 37,201                       | 37,542   | 36,598   | בניכוי השתתפות חברה מאוחדת בהוצאות |

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

**באור 24 - הוצאות הנהלה וכלליות**

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                                     |
|------------------------------|----------|----------|-----------------------------------------------------|
| 2004                         | 2005     | 2006     |                                                     |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                                     |
| 10,620                       | 3,270    | 6,928    | <b>במאוחד</b>                                       |
| 1,101                        | 1,171    | 118      | שכר עבודה ונלוות (*)                                |
| -                            | 3,987    | 9,186    | שכר דירקטורים                                       |
| 226                          | 194      | 225      | דמי ניהול לבעל ענין (ראה באור 20.ב.1)               |
| 1,451                        | 1,187    | 639      | פחת והפחתות                                         |
| 1,545                        | 3,653    | 2,788    | אחזקת משרד וצרכי משרד                               |
| (5,149)                      | 2,005    | (136)    | שירותים מקצועיים                                    |
| 998                          | 705      | 795      | תביעות משפטיות וחובות מסופקים (התאמת חובות מסופקים) |
| 2,055                        | 1,256    | 955      | הוצאות שיווק                                        |
| (60)                         | (60)     | -        | אחרות                                               |
| 12,787                       | 17,368   | 21,498   | בניכוי השתתפות בהוצאות                              |
|                              |          |          | <b>בחברה</b>                                        |
| 10,620                       | 3,270    | 6,616    | שכר עבודה ונלוות (*)                                |
| 1,101                        | 1,171    | 118      | שכר דירקטורים                                       |
| -                            | 3,987    | 9,186    | דמי ניהול לבעל ענין (ראה באור 20.ב.1)               |
| 226                          | 194      | 222      | פחת והפחתות                                         |
| 1,451                        | 1,160    | 580      | אחזקת משרד וצרכי משרד                               |
| 841                          | 2,371    | 1,471    | שירותים מקצועיים                                    |
| (5,149)                      | 1,449    | 8        | תביעות משפטיות וחובות מסופקים (התאמת חובות מסופקים) |
| 658                          | 527      | 387      | הוצאות שיווק                                        |
| 528                          | 797      | 416      | אחרות                                               |
| (2,506)                      | (2,396)  | (1,429)  | בניכוי השתתפות בהוצאות                              |
| 7,770                        | 12,530   | 17,575   |                                                     |

(\*) היתרות במאוחד ובחברה לשנת 2006 כוללות סך של 893 אלפי ש"ח בגין הפחתת הטבה בקשר לכתבי אופציה שהוענקו לעובדי החברה ובעלי תפקידים בה (ראה באור 21.ה.).

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

**באור 25 - הוצאות מימון, נטו**

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                        |
|------------------------------|----------|----------|----------------------------------------|
| 2004                         | 2005     | 2006     |                                        |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                        |
| 111,635                      | 122,089  | 100,140  | <b>במאוחז</b>                          |
| 1,711                        | 4,895    | 4,871    | הוצאות מימון בגין אשראי לזמן ארוך, נטו |
| 113,346                      | 126,984  | 105,011  | הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר, נטו  |
| 30,186                       | 31,171   | 54,224   | <b>בחברה (*)</b>                       |
| 1,742                        | 5,417    | 5,493    | הוצאות מימון בגין אשראי לזמן ארוך, נטו |
| 31,928                       | 36,588   | 59,717   | הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר, נטו  |

(\*) הכנסות ריבית בגין אגרות חוב מחברות מאוחדות של חברה מאוחדת בשנים 2005 ו-2004 נרשמו בחברה על בסיס מזומן, וזאת בעקבות אי עמידה חלקית בפרעון אגרות החוב של החברות הנ"ל באותן שנים.

**באור 26 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו**

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                                    |
|------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------|
| 2004                         | 2005     | 2006     |                                                    |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                                    |
| -                            | -        | 27,855   | <b>א. הרכב הסעיף</b>                               |
| (14,854)                     | (17,387) | 57,162   | <b>במאוחז</b>                                      |
| 49,123                       | 2,268    | 24       | רווח מרכישת אגרות חוב (ראה באור 3)                 |
| (283)                        | 614      | (330)    | ביטול הפרשה לירידת ערך מבנים להשכרה                |
| -                            | 10,647   | -        | (הפרשה לירידת ערך מבנים להשכרה, נטו) (ראה ב. להלן) |
| -                            | (6,684)  | -        | רווח הון ממכירת מבנים להשכרה, נטו (ראה ג. להלן)    |
| (928)                        | 371      | (104)    | הכנסות (הוצאות) בגין שנים קודמות                   |
| 33,058                       | (10,171) | 84,607   | תקבולים בקשר לגמר הליכי בוררות, נטו (ראה ד. להלן)  |
|                              |          |          | עלויות בקשר למכירת השליטה בחברה (ראה ה. להלן)      |
|                              |          |          | אחרות                                              |
| (14,854)                     | (17,387) | 44,446   | <b>בחברה</b>                                       |
| 40,897                       | 2,271    | 24       | ביטול הפרשה לירידת ערך מבנים להשכרה                |
| (164)                        | (50)     | (330)    | (הפרשה לירידת ערך מבנים להשכרה), נטו (ראה ב. להלן) |
| -                            | 10,647   | -        | רווח הון ממכירת מבנים להשכרה, נטו (ראה ג. להלן)    |
| -                            | (6,684)  | -        | הוצאות בגין שנים קודמות                            |
| (1,287)                      | (54)     | 719      | תקבולים בקשר לגמר הליכי בוררות, נטו (ראה ד. להלן)  |
| 24,592                       | (11,257) | 44,859   | עלויות בקשר למכירת השליטה בחברה (ראה ה. להלן)      |
|                              |          |          | אחרות, נטו                                         |

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

**באור 26 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו (המשך)**

ב. הקבוצה בוחנת בכל תאריך מאזן את סכום בר ההשבה של נכסיה, כל אימת שקיימים סימנים המצביעים על אפשרות של ירידה בערכם של נכסיה או של ביטול הפסדים לירידת ערך של נכסים שנרשמו בעבר. בשנת 2006 ביטלה הקבוצה הפסדים כאמור שנרשמו בעבר בסך של 57,162 אלפי ש"ח. בשנת 2005 זקפה החברה הפסד לירידת ערך נכסיה בסך של 36,456 אלפי ש"ח, וביטלה הפסדים כאמור שנרשמו בעבר בסך של 19,069 אלפי ש"ח. ביטול ההפסדים כאמור בוצע בהתבסס על שינויים חיוביים בסימנים ובאומדנים ששימשו בקביעת סכום בר-ההשבה של הנכסים בגינם נזקפו ההפסדים.

בנוסף, הקבוצה בוחנת את תקופת ההפחתה של תוספות והתאמות הנעשות מעת לעת לנכסי המקרקעין שלה בהתייחס למהותן הכלכלית של תוספות או התאמות כאמור וליתרת תקופת השימוש המשוערת בהם. היתרה במאוחד ובחברה בשנת 2004 בסך של 14,854 אלפי ש"ח מייצגת בעיקר את הפחתתן החד-פעמית של יתרת התאמות נכסים לצרכיהם של שוכרים שנעשו בעבר ושהוסרו בעת יציאתם, או כניסתם של שוכרים חדשים.

ג. רווח הון ממכירת נכסים להשכרה נובע בעיקר מהמפורט להלן:

- (1) בשנת 2005 מכרה החברה שני נכסים בתמורה ל-5,429 אלפי ש"ח. רווח ההון שנבע לחברה ממכירה זו הינו 2,257 אלפי ש"ח.
- (2) בשנת 2004 מכרה החברה נכסים באנגליה בתמורה ל-260 מיליון ש"ח. רווח ההון שנבע לחברה ממכירה זו הינו 41.6 מיליון ש"ח.
- (3) בשנת 2004 מימשה חברה מאוחדת בבעלות מלאה נכסי נדל"ן והתחייבויות בגינם שהוחזקו באמצעות שותפות. רווח ההון שנבע לקבוצה ממימושים אלה הינו כ-9.4 מיליון ש"ח.
- ד. ברבעון השלישי של 2005 הגיעו לסיומם המלא הליכים משפטיים בין החברה לבין אחד מדיריה, בדבר גובה דמי השכירות המגיעים לחברה ממנו. בעקבות כך שילם אותו דייר לחברה סך של כ-10.6 מיליון ש"ח.
- ה. במסגרת הליך מכירת השליטה בחברה, התקשרה החברה בהסכמים עם עובדיה המסדירים את זכויותיהם בעקבות המכירה. כתוצאה מההסכמים האמורים זקפה החברה במחצית הראשונה של שנת 2005 הוצאות בסך של 6 מיליון ש"ח.

**באור 27 - הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה**

**א. הרכב הסעיף:**

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |                |               |                             |
|------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------|
| 2004                         | 2005           | 2006          |                             |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח      |                             |
|                              |                |               | <b>במאוחד</b>               |
| 34,209                       | 11,108         | 11,350        | מיסים שוטפים                |
| 274                          | (8,165)        | 7,063         | מיסים נדחים (*)             |
| -                            | 403            | 43            | מס שבח                      |
| (1,067)                      | (1,683)        | (4,497)       | מיסים בגין שנים קודמות, נטו |
| <u>33,416</u>                | <u>1,663</u>   | <u>13,959</u> |                             |
|                              |                |               | <b>בחברה</b>                |
| 28,512                       | 8,338          | 7,718         | מיסים שוטפים                |
| (2,377)                      | (11,383)       | 10,601        | מיסים נדחים (*)             |
| -                            | 403            | 43            | מס שבח                      |
| (1,036)                      | (1,680)        | (4,506)       | מיסים בגין שנים קודמות, נטו |
| <u>25,099</u>                | <u>(4,322)</u> | <u>13,856</u> |                             |

(\*) היתרה בחברה ובמאוחד לשנת 2005 כוללת מיסים נדחים בסך של 8,768 אלפי ש"ח, בקשר להפחתות לירידת ערך נכסים להשכרה שנרשמו בשנים קודמות, ואשר עקב שינויים באומדנים והערכות של הנהלת החברה, המתבססים על מידע נוסף שנתהווה אגב מכירת השליטה בחברה, צפויים להתממש בעתיד.

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

**באור 27 - הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה (המשך)**

**ב. 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 (הפסד) מפעולות רגילות כפי שנוקפה בדוחות רווח והפסד :

| <b>חברה</b>                         |                 |                 | <b>מאחד</b>                         |                 |                 |                                |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------|
| <b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</b> |                 |                 | <b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</b> |                 |                 |                                |
| <b>2004</b>                         | <b>2005</b>     | <b>2006</b>     | <b>2004</b>                         | <b>2005</b>     | <b>2006</b>     |                                |
| <b>אלפי ש"ח</b>                     | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b>                     | <b>אלפי ש"ח</b> | <b>אלפי ש"ח</b> |                                |
| 67,594                              | 18,095          | 64,447          | 69,946                              | (1,401)         | 139,414         | רווח (הפסד) לפני מיסים         |
| 35%                                 | 34%             | 31%             | 35%                                 | 34%             | 31%             | על ההכנסה                      |
| 23,658                              | 6,152           | 19,979          | 24,481                              | (476)           | 43,218          | שיעור המס הסטטוטורי            |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | מס מחושב                       |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | <b>תוספת (חסכון) במס בגין:</b> |
| (1,066)                             | (175)           | -               | (1,066)                             | (175)           | -               | הכנסות החייבות                 |
| -                                   | -               | -               | -                                   | -               | (8,635)         | בשיעורי מס שונים               |
| -                                   | -               | (3,687)         | -                                   | -               | (3,687)         | הכנסות פטורות                  |
| -                                   | (2,510)         | -               | -                                   | (2,578)         | -               | הוצאות שהוכרו לצרכי למס        |
| 79                                  | 238             | 512             | 79                                  | 242             | 512             | ולא נרשמו בספרים               |
| 2,272                               | -               | -               | 9,072                               | 7,679           | -               | התאמות עקב שינוי               |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | בשיעורי המס - ה. להלן          |
| -                                   | (8,768)         | -               | -                                   | (8,768)         | (9,328)         | הוצאות לא מוכרות, נטו          |
| 2,118                               | 2,624           | 1,794           | 907                                 | 5,494           | (3,913)         | הפסדים והטבות                  |
| (1,036)                             | (1,680)         | (4,506)         | (1,067)                             | (1,683)         | (4,497)         | לצורכי מס שבגינם לא            |
| (926)                               | (203)           | (236)           | 1,010                               | 1,928           | 289             | נרשמו מיסים נדחים              |
| 25,099                              | (4,322)         | 13,856          | 33,416                              | 1,663           | 13,959          | זקיפת מיסים נדחים בגין         |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | הפחתות משנים קודמות            |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | לירידת ערך נכסים ובגין         |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | הפסדי מס מועברים משנים         |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | קודמות                         |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | השפעת חוק התיאומים בשל         |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | אינפלציה, התשמ"ה-1985          |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | מיסים בגין שנים קודמות, נטו    |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | הפרשים אחרים (כולל)            |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | הכנסות מפעילות בחו"ל)          |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | הוצאות (הכנסות) מיסים על       |
|                                     |                 |                 |                                     |                 |                 | ההכנסה בדוח רווח והפסד         |

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

**באור 27 - הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. 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.

**ד. 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 בחו"ל נישומה על פי הדין במקום מושבה.

**ה. שיעורי המס והפחתתם**

בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה, התשס"ה-2005, שיעור המס המושת על חברות הנישומות בישראל יופחת באופן הדרגתי החל משנת 2006 (לגביה נקבע שיעור מס של 31%) ועד לשנת 2010 לגביה נקבע שיעור מס של 25% (שיעור המס בשנים 2007, 2008 ו-2009 הינו 29%, 27% ו-26%, בהתאמה).

הרווח מהכנסות משכירות בקנדה בניכוי ההוצאות המתייחסות חייב בקנדה בשיעורי מס שבין 38% ל-48%.

**ו. הפסדים לצרכי מס**

ליום 31 בדצמבר 2006 ל-9 לחברות מאוחדות אמות הפסדים לצורכי מס ניתנים להעברה לשנים הבאות ללא הגבלת זמן, בסך כולל של כ-171 מיליוני ש"ח, בנינם לא נזקפו מיסים נדחים לקבל. ההפסד של כל אחת מאותן חברות מאוחדות ניתן לניצול אך ורק כנגד רווחיה היא.

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

- **באור 28** - חלוקה לפי מגזרים גיאוגרפיים (במאוחד)

| סך – הכל<br>אלפי ש"ח | התאמות<br>אלפי ש"ח | חו"ל (*)<br>אלפי ש"ח | ישראל<br>אלפי ש"ח |                                                 |
|----------------------|--------------------|----------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                      |                    |                      |                   | <b>בשנת 2006</b>                                |
| 265,880              | -                  | 52,601               | 213,279           | הכנסות                                          |
| 159,818              | -                  | 42,434               | 117,384           | רווח מפעולות רגילות                             |
| 139,414              | -                  | 16,924               | 122,490           | רווח לפני מיסים על ההכנסה                       |
| 2,680,696            | 16,454             | 402,930              | 2,261,312         | סך הכל נכסים ליום 31 בדצמבר 2006                |
| 274,267              | -                  | 3,471                | 270,796           | השקעות בנכסים לטווח ארוך                        |
| 1,783,327            | 35,815             | 278,856              | 1,468,656         | סך הכל התחייבויות ליום 31 בדצמבר 2006           |
| 48,018               | -                  | 7,676                | 40,342            | פחת והפחתות                                     |
| (57,162)             | -                  | -                    | (57,162)          | ביטול הפחתה לירידת ערך מבנים להשכרה             |
|                      |                    |                      |                   | <b>בשנת 2005</b>                                |
| 233,192              | -                  | 44,262               | 188,930           | הכנסות                                          |
| 135,754              | -                  | 35,408               | 100,346           | רווח מפעולות רגילות                             |
| (1,401)              | -                  | 17,142               | (18,543)          | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה                |
| 2,185,414            | 2,761              | 438,175              | 1,744,478         | סך הכל נכסים ליום 31 בדצמבר 2005                |
| 19,415               | -                  | 19,415               | -                 | השקעות על בסיס השווי המאזני ליום 31 בדצמבר 2005 |
| 190,420              | -                  | 171,543              | 18,877            | השקעות בנכסים לטווח ארוך                        |
| 1,774,935            | 36,581             | 374,293              | 1,364,061         | סך הכל התחייבויות ליום 31 בדצמבר 2005           |
| 43,253               | -                  | 6,856                | 36,397            | פחת והפחתות                                     |
| 17,387               | -                  | -                    | 17,387            | הפחתה לירידת ערך מבנים להשכרה, נטו              |
|                      |                    |                      |                   | <b>בשנת 2004</b>                                |
| 250,799              | -                  | 65,446               | 185,353           | הכנסות                                          |
| 150,234              | -                  | 43,937               | 106,297           | רווח מפעולות רגילות                             |
| 69,946               | -                  | 24,884               | 45,062            | רווח לפני מיסים על ההכנסה                       |
| 44,916               | -                  | 10,317               | 34,599            | פחת והפחתות                                     |
| 14,854               | -                  | -                    | 14,854            | הפחתה לירידת ערך מבנים להשכרה, נטו              |

(\*) בעיקר צפון אמריקה.

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

**באור 29 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים**

א. עסקאות (ראה גם באור 20.ב).

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                        |
|------------------------------|----------|----------|----------------------------------------|
| 2004                         | 2005     | 2006     |                                        |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                        |
| 1,101                        | 1,171    | 118      | <b>במאוחד</b>                          |
| -                            | 3,987    | 9,186    | שכר דירקטורים (*)                      |
| -                            | 10,892   | 14,940   | דמי ניהול לחברה האם                    |
|                              |          |          | הוצאות מימון לחברה האם                 |
| 479                          | 805      | 234      | <b>בחברה</b>                           |
| 2,722                        | 2,396    | 1,429    | השתתפות חברות מוחזקות בהוצאות תפעוליות |
| 1,101                        | 1,171    | 118      | השתתפות חברות מוחזקות בהוצאות          |
| -                            | 3,987    | 9,186    | הנהלה וכלליות ושיווק                   |
| -                            | 10,892   | 14,940   | שכר דירקטורים (*)                      |
|                              |          |          | דמי ניהול לחברה האם                    |
|                              |          |          | הוצאות מימון לחברה האם                 |
| 10                           | 13       | 8        | (*) מספר הדירקטורים                    |

ב. יתרות

| ה ח ב ר ה      |          | מ א ו ח ד      |          |                                  |
|----------------|----------|----------------|----------|----------------------------------|
| ליום 31 בדצמבר |          | ליום 31 בדצמבר |          |                                  |
| 2005           | 2006     | 2005           | 2006     |                                  |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח |                                  |
| 30,547         | 55,861   | 1,863          | 1,880    | ברכוש שוטף                       |
| 199,062        | 796,720  | -              | -        | השקעות לזמן ארוך - חברות מוחזקות |
| 79,352         | 2,734    | 89,834         | 1,316    | התחייבויות שוטפות                |
| 291,574        | -        | 871,206        | -        | התחייבויות לזמן ארוך             |

## אמות השקעות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

**באור 30 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין רכישת רכוש קבוע והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

### **א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים (כדוגמת אגרות חוב (סדרה א') וכתבי אופציה), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים ליום 31 בדצמבר 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 המהוונים בריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת 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 ריבית הניכיון על פי השיעורים בסמוך 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 בסמוך 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 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 ליום 31 בדצמבר 2006 לבין יתרות השווי ההוגן כפי שנאמדו על ידי החברה, אכן ימומש, בפרט לגבי מכשיר פיננסי אשר יוחזק עד למועד פרעונו.

### **ב. השיטות והנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים**

(1) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף** - (מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, לקוחות וחייבים ויתרות חובה) היתרה במאזן ליום 31 בדצמבר 2006 מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(2) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך** - השווי ההוגן של דמי שכירות לקבל בחו"ל בדולר קנדי נקבע בהתבסס על ערך נוכחי של תקבולי דמי השכירות העתידיים המהוונים בריבית ניכיון המשקפת להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה בגבייתם.

לגבי חלק מועט של מכשירים פיננסיים לא ניתן, לעיתים, לאמוד את השווי ההוגן לתאריך המאזן, בעיקר בשל קושי לאמוד את זרמי התקבולים העתידיים הצפויים לנבוע מאותם מכשירים פיננסיים.

(3) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות** (אשראי לזמן קצר, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות וזכאים בגין רכישת מבנים להשכרה) היתרה במאזן ליום 31 בדצמבר 2006 מהווה קירוב לשווי ההוגן.

(4) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת התחייבויות לזמן ארוך** - השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה ליום 31 בדצמבר 2006 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב (סדרה א') וכתבי אופציה (סדרה 3)) באותו מועד.

שווי הוגן של התחייבויות בריבית משתנה שאינן סחירות - היתרה במאזן ליום 31 בדצמבר 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 המהוונים בריבית ניכיון המשקפת להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.

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

**באור 30 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)**

**ב. השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי הוגן של המכשירים הפיננסיים (המשך)**

**(4) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת התחייבויות לזמן ארוך – (המשך) להערכת ההנהלה, שיעור הניכיון המשוקלל המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות השקליות של הקבוצה הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה, נאמד בכ-5.15%. מניתוח רגישות שנעשה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בסמוך ליום 31 בדצמבר 2006, כל תוספת של 1% בשיעור הניכיון האמור, כך שהוא יעמוד על 6.15% משפיעה על שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך בכ-18 מיליון ש"ח.**

להערכת ההנהלה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בסמוך ליום 31 בדצמבר 2006, שיעור הניכיון המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות של הקבוצה בדולר קנדי הנושאות ריבית קבועה, נע בין 6.12% ל-6.67%, אשר עשוי להשתנות עם השתנות שיעורי הריבית בשווקים הבינלאומיים. מניתוח רגישות שנעשה, כל תוספת של 1% בשיעור הניכיון האמור, משפיעה על שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך בכ-10 מיליון ש"ח.

**ג. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי הוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן:**

| <b>שווי הוגן</b>      | <b>ערך בספרים</b>     |
|-----------------------|-----------------------|
| <b>ליום 31 בדצמבר</b> | <b>ליום 31 בדצמבר</b> |
| <b>2006</b>           | <b>2006</b>           |
| <b>אלפי ש"ח</b>       | <b>אלפי ש"ח</b>       |
| 9,506                 | 14,483                |
| 369,507               | 380,835               |
| 4,448                 | 4,380                 |
| 1,327,368             | 1,271,573             |
| <u>1,701,323</u>      | <u>1,656,788</u>      |

**נכסים פיננסיים**

הלוואות שניתנו ויתרות חובה לזמן ארוך

**התחייבויות פיננסיות**

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)  
הלוואות אחרות בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)  
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

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

**מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים** - **באור 31**

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 במתן הנחיות המתאימות לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

**א. סיכון מטבע**

הקבוצה פועלת בקנדה והיא חשופה לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של הדולר הקנדי. סיכון מטבע נובע מביצוע עסקאות מסחריות עתידיות נקובות במטבע חוץ וכן מקיומם של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות הנקובים במטבע חוץ שאינם מטבע הפעילות והדיווח של החברה (ש"ח מדווח). על פי מדיניות החברה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי מימון רכישת הנכסים של הפעילות בקנדה על ידי נטילת הלוואות הנקובות באותו מטבע - בדולר קנדי.

להלן נתונים בדבר עודף נכסים על התחייבויות במטבע חוץ במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2006:

| <u>דולר קנדי</u><br><u>באלפי ש"ח</u> | <u>מאזן יתרות במטבע חוץ</u>         |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 363,336                              | נכסים לא כספיים                     |
| (7,582)                              | התחייבויות לא כספיות                |
| (273,485)                            | עודף נכסים (התחייבויות) כספיים, נטו |
| <u>82,269</u>                        | עודף נכסים על התחייבויות            |

**ב. סיכון אשראי**

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. הקבוצה מקבלת את הכנסותיה בדולר קנדי מדיירים של נכסים להשכרה 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.

**ג. סיכון בגין שיעור ריבית**

**סיכון שווי הוגן** – לקבוצה השקעות במכשירים פיננסיים הנושאים ריבית קבועה, וכן התחייבויות פיננסיות כדוגמת הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב הנושאות ריבית קבועה. לקבוצה קיימת חשיפה לסיכון בגין שינוי בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים הנ"ל כתוצאה משינוי בשיעורי ריבית השוק.

**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 ליום 31 בדצמבר 2006, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה.

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

**באור 31 - מטרת ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

**ג. סיכון בגין שיעור ריבית (המשך)**

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות ליום 31 בדצמבר 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:

| מעל 5 שנים     | שנים 4-5      | שנים 3-4       | שנים 2-3      | שנים 1-2      | עד שנה        | ריבית    |                                   |
|----------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------|-----------------------------------|
|                |               |                |               |               |               | אלפי ש"ח | אפקטיבית %                        |
| 91,490         | 28,435        | 35,002         | 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 |
| 154,147        | 12,298        | 12,298         | 12,299        | 12,298        | 12,298        | 5.5-6.5  | אגרות חוב שקליות בריבית קבועה     |
| <u>366,857</u> | <u>51,876</u> | <u>181,490</u> | <u>78,820</u> | <u>94,755</u> | <u>87,316</u> |          |                                   |

**ד. להלן תנאי הצמדה של יתרות כספיות ליום 31 בדצמבר 2006 (במאוחד):**

| סך-הכל           | התאמות         | אלפי ש"ח         |                  |                            |                           |                                                                         |
|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------------------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|                  |                | ללא הצמדה        | בהצמדה למדד      | בדולר ארה"ב או בהצמדה אליו | בדולר קנדי או בהצמדה אליו |                                                                         |
| 338,952          | 7,888          | 305,120          | -                | 71                         | 25,873                    | <b>רכוש</b><br>רכוש שוטף<br>השקעות לזמן ארוך                            |
| 18,791           | 1,768          | -                | 2,476            | -                          | 14,547                    |                                                                         |
| <u>357,743</u>   | <u>9,656</u>   | <u>305,120</u>   | <u>2,476</u>     | <u>71</u>                  | <u>40,420</u>             |                                                                         |
| 131,143          | 8,419          | 18,560           | 77,840           | -                          | 26,324                    | <b>התחייבויות</b><br>שוטפות<br>אגרות חוב לזמן ארוך<br>הלוואות לזמן ארוך |
| 1,263,154        | -              | -                | 1,139,736        | -                          | 123,418                   |                                                                         |
| 345,983          | -              | -                | 210,946          | -                          | 135,037                   |                                                                         |
| <u>1,740,280</u> | <u>8,419</u>   | <u>18,560</u>    | <u>1,428,522</u> | <u>-</u>                   | <u>284,779</u>            |                                                                         |
| <u>1,382,537</u> | <u>(1,237)</u> | <u>(286,560)</u> | <u>1,426,046</u> | <u>(71)</u>                | <u>244,359</u>            | <b>עודף התחייבויות על נכסים (נכסים על התחייבויות)</b>                   |

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

**באור 32 - מידע כספי בהתאם לכללי הדיווח הבינלאומיים (IFRS)**

**א. כללי**

בעקבות פרסומו של תקן חשבונאות מספר 29, אימוץ תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), בחודש יולי 2006, וכמתאפשר על פיו (ראה באור 2.כא.), החליטה הקבוצה לאמץ את תקני IFRS ביישום מוקדם, וזאת החל מיום 1 בינואר 2007.

על פי הוראות IFRS 1, הון באימוץ לראשונה של תקני IFRS, ובהתחשב במועד שבו בחרה החברה לאמץ לראשונה תקנים אלו, הדוחות הכספיים הראשונים שעל הקבוצה לערוך לפי תקני IFRS הם הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2007 ולשנה שתסתיים באותו מועד. מועד המעבר של הקבוצה לדיווח לפי תקני IFRS, כהגדרתו ב-IFRS 1, הוא 1 בינואר 2006 (להלן – מועד המעבר), כאשר מאזן הפתיחה הוא המאזן ליום 31 בדצמבר 2005. הדוחות הכספיים ביניים של החברה לשנת 2007 ייערכו אף הם לפי תקני IFRS, לרבות מספרי ההשוואה להם.

שינויים במדיניות החשבונאית שיישמה הקבוצה למפרע במאזן הפתיחה לפי תקני IFRS לעומת המדיניות החשבונאית בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל הוכרו ישירות בעודפים או בסעיף אחר של קבוצת ההון העצמי, לפי הענין.

להלן מוצגים המאזנים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2006 ו-2005, דוח רווח והפסד מאוחד לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 וסך ההון העצמי של החברה, כשהם ערוכים לפי כללי החשבונאות הבינלאומיים. בנוסף מוצגות ההתאמות המהותיות הנדרשות למעבר מדיווח לפי כללי חשבונאות מקובלים בישראל לדיווח לפי כללי ה-IFRS.

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

באור 32 - מידע כספי בהתאם לכללי הדיווח הבינלאומיים (IFRS) (המשך)

א. מאזנים מאוחדים

| ליום 31 בדצמבר 2005 |                 |                           | ליום 31 בדצמבר 2006 |                 |                           | מידע נוסף |                                                                      |
|---------------------|-----------------|---------------------------|---------------------|-----------------|---------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------|
| לפי כללי IFRS       | התאמות אלפי ש"ח | לפי כללים בישראל אלפי ש"ח | לפי כללי IFRS       | התאמות אלפי ש"ח | לפי כללים בישראל אלפי ש"ח |           |                                                                      |
| 58,455              |                 | 58,455                    | 299,572             |                 | 299,572                   |           | <b>רכוש שוטף</b>                                                     |
| 8,749               |                 | 8,749                     | 8,035               |                 | 8,035                     |           | מזומנים ושווי מזומנים                                                |
| 11,657              |                 | 11,657                    | 9,182               |                 | 9,182                     |           | פקדונות לזמן קצר                                                     |
| 11,172              | (238)           | 11,410                    | 15,397              | (6,766)         | 22,163                    |           | לקוחות                                                               |
| 90,033              |                 | 90,271                    | 332,186             |                 | 338,952                   |           | חייבים ויתרות חובה                                                   |
| 10,533              | (2,910)         | 13,443                    | 16,106              | (2,685)         | 18,791                    |           | <b>הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך</b>                                 |
| 2,480,178           | 405,206         | 2,074,972                 | 2,935,383           | 614,701         | 2,320,682                 | ד.        | <b>נדל"ן להשקעה - מבנים להשכרה, נטו</b>                              |
| 5,788               | 4,393           | 1,395                     | 9,605               | 7,763           | 1,842                     |           | <b>רכוש קבוע, נטו</b>                                                |
| 842                 | (4,491)         | 5,333                     | 429                 |                 | 429                       |           | <b>רכוש אחר, נטו</b>                                                 |
| 2,587,374           |                 | 2,185,414                 | 3,293,709           |                 | 2,680,696                 |           |                                                                      |
| 163,202             |                 | 163,202                   | 48,368              |                 | 48,368                    |           | <b>התחייבויות שוטפות</b>                                             |
| 3,405               |                 | 3,405                     | 8,023               |                 | 8,023                     |           | אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים                |
| 60,347              |                 | 60,347                    | 64,909              | 148             | 64,761                    |           | ספקים ונותני שירותים                                                 |
| 14,115              |                 | 14,115                    | 9,991               |                 | 9,991                     |           | זכאים ויתרות זכות                                                    |
| 241,069             |                 | 241,069                   | 131,291             |                 | 131,143                   |           | זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה                                        |
| 733,265             | 153,633         | 579,632                   | -                   |                 | -                         | ו.        | אגרות חוב בחברות מאוחדות בניכוי חלק המיעוט בגרעון בהון של אותן חברות |
| 974,334             |                 | 820,701                   | 131,291             |                 | 131,143                   |           |                                                                      |
| 190,302             | (4,734)         | 195,036                   | 1,262,578           | (576)           | 1,263,154                 |           | <b>התחייבויות לזמן ארוך</b>                                          |
| 734,328             | (333)           | 734,661                   | 345,983             |                 | 345,983                   |           | אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומאחרים                |
| 155,205             | 134,732         | 20,473                    | 203,145             | 169,633         | 33,512                    | ד.        | מיסים נדחים, נטו                                                     |
| -                   |                 | -                         | 21,420              | 21,420          | -                         | ה.        | תקבולים על חשבון כתבי אופציה אחרות                                   |
| 4,316               | 252             | 4,064                     | 9,829               | 294             | 9,535                     |           |                                                                      |
| 1,084,151           |                 | 954,234                   | 1,842,955           |                 | 1,652,184                 |           |                                                                      |
| 528,889             | 118,410         | 410,479                   | 1,319,463           | 422,094         | 897,369                   | ג.        | <b>הון עצמי</b>                                                      |
| 2,587,374           |                 | 2,185,414                 | 3,293,709           |                 | 2,680,696                 |           |                                                                      |

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

**באור 32 - מידע כספי בהתאם לכללי הדיווח הבינלאומיים (IFRS) (המשך)**

**ב. דוח רווח והפסד מאוחד**

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 |          |                     | מידע<br>נוסף |                                                                                           |
|-----------------------------------|----------|---------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| לפי כללי<br>IFRS                  | התאמות   | לפי כללים<br>בישראל |              |                                                                                           |
| אלפי ש"ח                          | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח            |              |                                                                                           |
| 266,329                           | 449      | 265,880             | .ד           | הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים<br>עלות השכרת הנכסים והפעלתם<br>רווח מהשכרת נכסים והפעלתם |
| 35,871                            | (47,793) | 83,664              |              |                                                                                           |
| <u>230,458</u>                    |          | <u>182,216</u>      |              |                                                                                           |
| 237,882                           | 237,882  | -                   | .ד           | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה                                                           |
| <u>468,340</u>                    |          | <u>182,216</u>      |              |                                                                                           |
| 21,540                            | 42       | 21,498              |              | הוצאות הנהלה וכלליות                                                                      |
| 900                               |          | 900                 |              | תרומות                                                                                    |
| <u>445,900</u>                    |          | <u>159,818</u>      |              | רווח מפעולות רגילות                                                                       |
| 92,145                            | (12,866) | 105,011             |              | הוצאות מימון, נטו                                                                         |
| <u>353,755</u>                    |          | <u>54,807</u>       |              | רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון, נטו                                                       |
| 27,445                            | (57,162) | 84,607              | .ד           | הכנסות אחרות, נטו                                                                         |
| <u>381,200</u>                    |          | <u>139,414</u>      |              | רווח לפני מיסים על ההכנסה                                                                 |
| 63,866                            | 49,907   | 13,959              | .ד           | הוצאות מיסים על ההכנסה                                                                    |
| <u>317,334</u>                    |          | <u>125,455</u>      |              | רווח לאחר מיסים על ההכנסה                                                                 |
| 667                               | 433      | 234                 |              | החלק ברווחי חברות כלולות, נטו                                                             |
| -                                 | (6,626)  | 6,626               | .ו           | חלק המיעוט בהפסדי חברות מאוחדות, נטו                                                      |
| <u>318,001</u>                    |          | <u>132,315</u>      |              | רווח נקי לשנה                                                                             |
| <b>חלוקת הרווח</b>                |          |                     |              |                                                                                           |
| 310,425                           |          |                     | .ו           | חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לשנה<br>חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לשנה              |
| 7,576                             |          |                     |              |                                                                                           |
| <u>318,001</u>                    |          |                     |              |                                                                                           |
| <u>2.75</u>                       |          | <u>1.17</u>         |              | רווח בסיסי ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)                                                            |
| <u>112,716</u>                    |          | <u>112,716</u>      |              | הממוצע המשוקלל של הון המניות<br>שימש בחישוב הרווח הבסיסי למניה (אלפי מניות)               |
| <u>2.75</u>                       |          | <u>1.17</u>         |              | רווח מדולל ל-1 ש"ח מניה (בש"ח)                                                            |
| <u>112,826</u>                    |          | <u>112,826</u>      |              | הממוצע המשוקלל של הון המניות<br>שימש בחישוב הרווח המדולל למניה (אלפי מניות)               |

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

באור 32 - מידע כספי בהתאם לכללי הדיווח הבינלאומיים (IFRS) (המשך)

ג. הון עצמי

| ליום 31 בדצמבר |           | מידע<br>נוסף |                                                       |
|----------------|-----------|--------------|-------------------------------------------------------|
| 2005           | 2006      |              |                                                       |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |              |                                                       |
| 410,479        | 897,369   |              | <b>לפי כללים בישראל</b>                               |
|                |           |              | <b>התאמות לכללי IFRS</b>                              |
| 405,206        | 614,701   | .ד.          | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה                       |
| (134,970)      | (181,628) | .ד.          | סך הכל השפעות המיסים<br>סיווג תקבולים על חשבון        |
| -              | (18,591)  | .ה.          | כתבי אופציה כהתחייבות פיננסית                         |
| (15,733)       | (14,202)  |              | התאמות לחלק המיעוט ברווחי חברות מאוחדות<br>אחרות, נטו |
| 1,807          | 21,742    |              | סך הכל התאמות להון בעלי מניות הרוב<br>זכויות מיעוט    |
| 256,310        | 422,022   |              |                                                       |
| (137,900)      | 72        |              |                                                       |
| 118,410        | 422,094   |              |                                                       |
| 528,889        | 1,319,463 |              | <b>לפי כללי IFRS</b>                                  |

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

על פי תקני חשבונאות מקובלים בישראל, מבנים להשכרה מוצגים על בסיס העלות, הכוללת היוון עלויות המיחוסות 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 נוקפים לדוח הרווח והפסד. בנוסף, על פי מודל זה לא נוקפות הוצאות פחת והפחתה של הנכסים להשכרה, כנדרש על פי כללי חשבונאות מקובלים בישראל. לאור זאת, לצורך דיווח לפי כללי 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 134 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 (לפני השפעת המס בסך של 57 מיליון ש"ח) נוקפו לדוח רווח והפסד. כמו כן, בוטלו הוצאות פחת בסך של 48 מיליון ש"ח והשפעות בקשר להפחתות לירידת ערך נכסים בסך של 57 מיליון ש"ח, אשר לפי כללי החשבונאות בישראל נוקפו לדוח רווח והפסד.

## אמות השקעות בע"מ באורים לדוחות הכספיים

**באור 32 - מידע כספי בהתאם לכללי הדיווח הבינלאומיים (IFRS) (המשך)**

### **ה. 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 רווח והפסד. לפיכך, לצורך דיווח לפי כללי IFRS תקבולים על חשבון כתבי אופציה שהנפיקה החברה 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 ועד ליום 31 בדצמבר 2006 בסך של 2.8 מיליון ש"ח נזקפו לסעיף הוצאות מימון, נטו.

### **ו. זכויות המיעוט**

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

על פי התקינה הבינלאומית, זכויות המיעוט מוצגים במאזן המאוחד כרכיב בתוך ההון העצמי בגובה חלק המיעוט בנכסים ובהתחייבויות המזוהים של החברה המוחזקת ביום הרכישה לפי שווייה ההוגן, בתוספת חלק המיעוט בתוצאות הפעילות של החברה המוחזקת 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**

**באור 33 - תמצית דוחות כספיים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס**

א. מאזנים

| ליום 31 בדצמבר |           |                                                       |
|----------------|-----------|-------------------------------------------------------|
| 2005           | 2006      |                                                       |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |                                                       |
|                |           | <b>רכוש שוטף</b>                                      |
| (*) 36,255     | 275,399   | מזומנים ושווי מזומנים                                 |
| (*) 3,393      | 3,117     | פקדונות לזמן קצר                                      |
| 6,970          | 3,774     | לקוחות                                                |
| 17,290         | 21,455    | חייבים ויתרות חובה                                    |
| 16,717         | 44,340    | הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות |
| 80,625         | 348,085   |                                                       |
| 61,539         | 839,586   | <b>חברות מוחזקות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך</b>   |
| 790,460        | 752,480   | <b>מבנים להשכרה ורכוש קבוע, נטו</b>                   |
| 821            | 186       | <b>רכוש אחר, נטו</b>                                  |
| 933,445        | 1,940,337 |                                                       |
|                |           | <b>התחייבויות שוטפות</b>                              |
| 132,301        | 41,520    | אשראי מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומנותני אשראי אחרים |
| 488            | 1,892     | ספקים ונותני שירותים                                  |
| (*) 50,559     | 49,871    | זכאים ויתרות זכות                                     |
| 5,174          | 5,244     | זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה                         |
| 188,522        | 98,527    |                                                       |
|                |           | <b>התחייבויות לזמן ארוך</b>                           |
| 52,992         | 1,039,930 | אגרות חוב                                             |
| 674,917        | 330,286   | הלוואות מתאגידים בנקאיים, מבעל ענין ומאחרים           |
| (*) 2,951      | 9,651     | אחרות                                                 |
| 730,860        | 1,379,867 |                                                       |
| 14,063         | 461,943   | <b>הון עצמי</b>                                       |
| 933,445        | 1,940,337 |                                                       |

(\*) סווג מחדש.

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

**באור 33 - תמצית דוחות כספיים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס (המשך)**

**ב. דוחות רווח והפסד**

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |          |                                                    |
|------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------|
| 2004                         | 2005     | 2006     |                                                    |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |                                                    |
| 119,901                      | 116,012  | 134,378  | הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים                    |
| 34,220                       | 31,696   | 31,099   | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                          |
| 85,681                       | 84,316   | 103,279  | רווח מהשכרת נכסים והפעלתם                          |
| 7,744                        | 12,443   | 18,465   | הוצאות הנהלה וכלליות ושיווק                        |
| 77,937                       | 71,873   | 84,814   | רווח מפעולות רגילות                                |
| 31,927                       | 36,588   | 59,717   | הוצאות מימון, נטו                                  |
| 46,010                       | 35,285   | 25,097   | רווח מפעולות לאחר הוצאות מימון                     |
| 32,439                       | 8,513    | 13,569   | הוצאות אחרות, נטו                                  |
| 78,449                       | 43,798   | 38,666   | רווח לפני מיסים על ההכנסה                          |
| 29,734                       | (17,746) | (7,990)  | הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה                    |
| 108,183                      | 26,052   | 30,676   | רווח לאחר מיסים על ההכנסה                          |
| (11,507)                     | 11,347   | 62,629   | החלק ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות, נטו            |
| 96,676                       | 37,399   | 93,305   | רווח לפני השפעה מצטברת                             |
| (8,582)                      | -        | -        | השפעה מצטברת לתחילת השנה של יישום תקן חשבונאות חדש |
| 88,094                       | 37,399   | 93,305   | רווח נקי לשנה                                      |

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

ג. דוחות על השינויים בהון העצמי - תמצית דוחות כספיים של החברה בערכים נומינליים היסטוריים לצרכי מס (המשך)

| סך-הכל    | דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן | יתרת עודפים | תקבולים על חשבון כתבי אופציה | קרן הון בגין כתבי אופציה לעובדים | קרן הון מעסקה עם בעל שליטה | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל | קרנות הון | פרמיה על מניות | הון המניות |                                                    |
|-----------|---------------------------------|-------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------------|-----------|----------------|------------|----------------------------------------------------|
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח    | אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח                         | אלפי ש"ח                   | אלפי ש"ח                                           | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח   |                                                    |
| 188,832   | -                               | 110,641     | -                            | -                                | -                          | 1,825                                              | 2,796     | 73,560         | 10         | <b>יתרה ליום 1 בינואר 2004</b>                     |
| 88,094    |                                 | 88,094      |                              |                                  |                            |                                                    |           |                |            | רווח נקי לשנת 2004                                 |
| (1,439)   |                                 |             |                              |                                  |                            | (1,439)                                            |           |                |            | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל |
| 275,487   | -                               | 198,735     | -                            | -                                | -                          | 386                                                | 2,796     | 73,560         | 10         | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2004</b>                    |
| 37,399    |                                 | 37,399      |                              |                                  |                            |                                                    |           |                |            | רווח נקי לשנת 2005                                 |
| (300,000) |                                 | (300,000)   |                              |                                  |                            |                                                    |           |                |            | דיבידנד ששולם                                      |
| (576)     |                                 |             |                              |                                  | (576)                      |                                                    |           |                |            | קרן הון מעסקה עם בעל שליטה (*)                     |
| 1,753     |                                 |             |                              |                                  |                            | 1,753                                              |           |                |            | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל |
| 14,063    |                                 | (63,866)    |                              |                                  | (576)                      | 2,139                                              | 2,796     | 73,560         | 10         | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2005</b>                    |
| 93,305    |                                 | 93,305      |                              |                                  |                            |                                                    |           |                |            | רווח נקי לשנת 2006                                 |
| -         |                                 |             |                              |                                  |                            |                                                    |           | (95,888)       | 95,888     | חלוקת מניות הטבה                                   |
| 325,142   |                                 |             | 24,734                       |                                  |                            |                                                    |           | 273,808        | 26,600     | הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה       |
| 288       |                                 |             | (16)                         |                                  |                            |                                                    |           | 284            | 20         | מימוש כתבי אופציה למניה                            |
| -         |                                 |             | (6,127)                      |                                  |                            |                                                    |           | 6,127          |            | פקיעת כתבי אופציה                                  |
| 893       |                                 |             |                              | 893                              |                            |                                                    |           |                |            | זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים                |
| 30,982    |                                 |             |                              |                                  |                            |                                                    |           | 26,879         | 4,103      | הקצאת מניות כנגד העברת נכסים מהחברה האם לחברה (**) |
| (2,730)   |                                 |             |                              |                                  |                            | (2,730)                                            |           |                |            | התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות בחו"ל |
| -         | 56,979                          | (56,979)    |                              |                                  |                            |                                                    |           |                |            | דיבידנד שהוכרז לאחר תאריך המאזן                    |
| 461,943   | 56,979                          | (27,540)    | 18,591                       | 893                              | (576)                      | (591)                                              | 2,796     | 284,770        | 126,621    | <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2006</b>                    |

(\*) ראה באור 20.ב.6.

(\*\*) ראה באור 11.ד.3.

**אמות השקעות בע"מ**  
**נספח לדוחות הכספיים**

**רשימת חברות מוחזקות**

ליום 31 בדצמבר 2006

| <b>הצבעה ומינוי<br/>דירקטורים<br/>%</b> | <b>שיעור<br/>ההחזקה<br/>%</b> |                                                                  |
|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 100                                     | 100                           | <b><u>חברות מאוחדות</u></b><br>אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ |
| 100                                     | 100                           | אילות השקעות בנכסים (אב"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.                                     |
| 100                                     | 100                           | Amot Holdings U.S.A., Inc.                                       |
| 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                                                |
|                                         |                               | <b><u>חברות כלולות</u></b>                                       |
| 50                                      | 50                            | החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ                      |

**אמות השקעות בע"מ**  
**נספח לדוחות הכספיים**

**רשימת חברות מוחזקות**  
(המשך)

ליום 31 בדצמבר 2006

| <u>הצבעה ומינוי</u><br><u>דירקטורים</u><br>% | <u>שיעור</u><br><u>ההחזקה</u><br>% |                                                           |
|----------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 50                                           | 50                                 | <b><u>עסקאות משותפות</u></b><br>שופרסל אמות - עסקה משותפת |
| 50                                           | 50                                 | המרכזית ירושלים - עסקה משותפת להשכרה                      |
| 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                                 | עסקה משותפת להשכרת מרכז קניות ותחבורה רחובות              |
| 50                                           | 50                                 | ניהול קניון הנשיא אור עקיבא (שותפות מוגבלת)               |
| 50                                           | 50                                 | אמות-עוגן עסקה משותפת להשכרה קניון אורות                  |
|                                              |                                    | <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 בדצמבר 2006                    |
| תאריך הדוח:    | 19 במרס 2007                      |
| תקופת הדוח:    | השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2006 |

כל הנתונים בדו"ח זה מובאים בש"ח מדווח כמשמעו בבאור 2 א' (1) 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 בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף**

אין.

**תקנה 11 - השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות לתאריך המאזן**

א.

| זכות למנות<br>דירקטורים | בעלות<br>ושליטה<br>בתאריך<br>המאזן | שווי מאזני<br>ליום<br>31.12.06<br>אלפי ש"ח | עלות ליום<br>ליום<br>31.12.06<br>אלפי ש"ח | מספר<br>מניות<br>ע.נ.-חלק<br>הקבוצה | שם החברה                                    |
|-------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------|
| 100%                    | (2) 100%                           | (75)                                       | 1                                         | 51,000                              | אילות השקעות בנכסים בע"מ                    |
| 100%                    | (3) 100%                           | (6,611)                                    | 1                                         | 1,000,000                           | אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ           |
| 100%                    | (3) 100%                           | 2,560                                      | 1                                         | 1,000,000                           | אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ        |
| 100%                    | (4) 100%                           | 81,097                                     | 1                                         | 100,000                             | אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ     |
| 100%                    | (3) 100%                           | (4,028)                                    | 1                                         | 1,000,000                           | אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ |
| 100%                    | (3) 100%                           | 61,026                                     | 1                                         | 1,000,000                           | אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ       |
| 100%                    | (3) 100%                           | (12,764)                                   | 1                                         | 100,000                             | אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ   |
| 100%                    | (3) 100%                           | (5,874)                                    | 1                                         | 1,000,000                           | אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ             |
| 100%                    | (3) 100%                           | (52,507)                                   | 1                                         | 100,000                             | אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ            |
| 100%                    | (3) 100%                           | 15,762                                     | 1                                         | 1,000,000                           | אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ               |
| 100%                    | (5) 100%                           | 0                                          | 316                                       | 200                                 | פולג שיאים ניהול ואחזקה בע"מ                |
| 100%                    | (6) 100%                           |                                            | 18                                        | 15 הנהלה<br>36,000 רג'י             | החברה לניהול קניון ערים בע"מ                |
|                         |                                    | (17)                                       |                                           |                                     |                                             |
| 100%                    | 100%                               | 29,748                                     | (4) -                                     | 1                                   | AMOT INVESTMENTS CANADA LTD                 |
| 100%                    | 100%                               | 0                                          | (4) -                                     | 1 (\$ארה"ב)                         | AMOT HOLDINGS U.S.A., INC                   |
| 50%                     | 50%                                | 10,395                                     | (4) -                                     | 4 הנהלה<br>7,281 רג'י               | אזדרכת חברה להשקעות בע"מ                    |
| 50%                     | 50%                                | (13)                                       | (4) -                                     | 1,000                               | מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ                |
| 50%                     | 50%                                | (1,261)                                    | (4) -                                     | 1 הנהלה<br>1 רג'י                   | החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ      |
| 50%                     | 50%                                | (440)                                      | -                                         | 1 הנהלה<br>1 רג'י                   | התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) (1966) בע"מ  |
| 100%                    | 100%                               | -                                          | -                                         | 20,000                              | אמות מקבצים בע"מ                            |
| 50%                     | 50%                                | -                                          | -                                         | 100                                 | אמות עוגן ניהול בע"מ                        |
| 50%                     | (1) 50%                            | 2,955                                      | -                                         | 4 הנהלה<br>490 רג'י                 | חוצות אלונים בע"מ                           |

| <u>זכות למנות</u><br><u>דירקטורים</u> | <u>בעלות</u><br><u>ושליטה</u><br><u>בתאריך</u><br><u>המאזן</u> | <u>שווי מאזני</u><br><u>ליום</u><br><u>31.12.06</u><br><u>אלפי ש"ח</u> | <u>עלות ליום</u><br><u>ליום</u><br><u>31.12.06</u><br><u>אלפי ש"ח</u> | <u>מספר</u><br><u>מניות</u><br><u>ע.ג.-חלק</u><br><u>הקבוצה</u> | <u>שם החברה</u>                                                                          |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 50%                                   | (7) 50%                                                        | (150)                                                                  | -                                                                     | 150                                                             | החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ<br>אמות נכסים והשקעות (1993) בע"מ – לא פעילה |
| 100%                                  | 100%                                                           | -                                                                      | -                                                                     | 100                                                             |                                                                                          |

- (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) 100% באמצעות אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ.
- (6) 100% באמצעות אילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ.
- (7) 16.7% באמצעות החברה ו-33.3% באמצעות אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ.

**ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות**

| <u>יתרת הלוואה</u><br><u>ליום</u><br><u>31.12.06</u><br><u>אלפי ש"ח</u> | <u>ריבית</u><br><u>%</u> | <u>תנאי הצמדה</u>        | <u>שם החברה לה ניתנה הלוואה</u>   |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| 2,899                                                                   | 7                        | צמודה למדד המחירים לצרכן | חוצות אלונים בע"מ (1)             |
| 51,419                                                                  | 0                        | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ |
| 11,864                                                                  | (2) -                    | ללא הצמדה                | אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ |
| 40,920                                                                  | 1.3                      | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) בע"מ  |
| 63,448                                                                  | 5                        | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא)     |
| 59,000                                                                  | (2) -                    | ללא הצמדה                | אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא)     |
| 152,431                                                                 | 4                        | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) |
| 110,369                                                                 | 4                        | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות בנכסים (נתניה) בע"מ  |
| 38,329                                                                  | 5                        | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים)   |
| 15,624                                                                  | (2) -                    | ללא הצמדה                | אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים)   |
| 26,568                                                                  | (2) -                    | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ   |
| 10,731                                                                  | (2) -                    | ללא הצמדה                | אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ   |
| 81,953                                                                  | 5                        | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ  |
| 70,057                                                                  | (2) -                    | ללא הצמדה                | אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ  |
| 86,931                                                                  | 2.3                      | צמודה למדד המחירים לצרכן | אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ     |
| 2,001                                                                   | 4.5                      | צמודה למדד המחירים לצרכן | אזדרכת חברה להשקעות בע"מ          |
| 1,000                                                                   | (2) -                    | ללא הצמדה                | החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל |

(1) מועדי הפרעון טרם נקבעו.

(2) שטר הון.

**תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח -**

| <u>תאריך</u> | <u>מהות</u> | <u>שם החברה</u>                             | <u>ע.ג.</u> | <u>עלות - אלפי ש"ח</u> |
|--------------|-------------|---------------------------------------------|-------------|------------------------|
| 15.11.06     | השקעה       | אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ           | 999,000     | 999                    |
| 15.11.06     | השקעה       | אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ       | 999,000     | 999                    |
| 3.7.06       | השקעה       | אילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ     | 49,000      | 49,000                 |
| 15.11.06     | השקעה       | אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1993 בע"מ       | 999,000     | 999                    |
| 15.11.06     | השקעה       | אילות השקעות (רמת ורד) 1994 בע"מ            | 999,000     | 99.9                   |
| 15.11.06     | השקעה       | אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ   | 999,000     | 99.9                   |
| 15.11.06     | השקעה       | אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ               | 999,000     | 999                    |
| 15.11.06     | השקעה       | אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ             | 999,000     | 999                    |
| 15.11.06     | השקעה       | אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ | 999,000     | 999                    |

**תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)**

| <u>ריבית</u> | <u>דמי ניהול והשתתפות בהוצאות</u> | <u>דיבידנד</u> | <u>רווח (הפסד) לאחר מס</u> | <u>רווח (הפסד) לפני מס</u> | <u>שם החברה</u>                             |
|--------------|-----------------------------------|----------------|----------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|
| 386          | 630                               | -              | 1,383                      | 1,332                      | חוצות אלונים בע"מ                           |
| (99)         | 86                                | -              | 809                        | 809                        | אילות השקעות בנכסים בע"מ                    |
| 929          | 18                                | -              | (868)                      | (868)                      | אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ           |
| 300          | 30                                | -              | 2153                       | 1835                       | אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ       |
| (478)        | 116                               | -              | 5,878                      | 5,114                      | אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ     |
| 376          | 152                               | -              | 4,899                      | 4,261                      | אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ |
| (471)        | 77                                | -              | 3,510                      | 2,801                      | אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ       |
| (1,591)      | 211                               | -              | 1,467                      | 1,467                      | אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ   |
| 449          | 59                                | -              | (276)                      | (276)                      | אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ             |
| (2,626)      | 570                               | -              | 38,948                     | 38,948                     | אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ            |
| (3,317)      | 67                                | -              | 15,660                     | 15,173                     | אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ               |
| -            | -                                 | -              | 1248,                      | 1,248                      | פולג שיאים ניהול ואחזקה בע"מ                |
| -            | -                                 | -              | 81                         | 97                         | החברה לניהול קניון ערים בע"מ                |
| -            | -                                 | -              | 11,680                     | 15,551                     | AMOT INVESTMENTS CANADA LTD                 |
| -            | -                                 | -              | -                          | 393                        | AMOT HOLDINGS U.S.A., INC                   |
| 132          | -                                 | -              | 2,065                      | 2,970                      | אזדרכת חברה להשקעות בע"מ                    |
| (1)          | 60                                | -              | 137                        | 140                        | מרכז הקריה (אשדוד) 1995 בע"מ                |
| -            | (159)                             | -              | (514)                      | (514)                      | החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ      |
| -            | (1,975)                           | -              | (411)                      | (411)                      | התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ    |
| -            | -                                 | -              | 463                        | 647                        | החברה לניהול מרכז קניות ותחבורה רחובות בע"מ |

#### 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 מאי 2006 נרשמו למסחר 100,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. כל אחת.
- בחודש מאי 2006 הנפקת 25,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. כל אחת.
- בחודש מאי 2006 הנפקת 500,000,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א').
- בחודש מאי 2006 הנפקת 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 1) למניות.
- בחודש מאי 2006 הנפקת 7,500,000 כתבי אופציה (סדרה 2) למניות.
- בחודש מאי 2006 הנפקת 2,500,000 כתבי אופציה (סדרה 3) לאג"ח (סדרה א').
- בחודש ספטמבר 2006 הונפקו 2,415,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר למנכ"ל ולעובדים במסגרת הנפקה פרטית.
- בחודש נובמבר 2006 הונפקו 720,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. כל אחת במסגרת הנפקה פרטית.
- בחודש נובמבר 2006 מומשו 20,000 כתבי אופציה (סדרה 2) ל-20,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. כל אחת.
- בחודש נובמבר 2006 הונפקו 401,231,000 ש"ח ע"י אגרות חוב (סדרה א') במסגרת הנפקה פרטית.
- בחודש נובמבר 2006 פקעו 7,480,000 כתבי אופציה (סדרה 2).
- בחודש דצמבר 2006 הונפקו 880,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. כל אחת במסגרת הנפקה פרטית.
- בחודש דצמבר 2006 הונפקו 100,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר לנותני שירותים במסגרת הנפקה פרטית.
- בחודש דצמבר 2006 הונפקו 98,769,000 ש"ח ע"י אגרות חוב (סדרה א') במסגרת הנפקה פרטית.

**תקנות 21 ו-22 - שכר טובות הנאה ותשלומים לנושאי משרה בכירה (באלפי ש"ח)**

| שכר ונלוות  | זקיפת שווי אופציות (1) | שווי הטבה בהקצאת מניות (2) | סך הכל |
|-------------|------------------------|----------------------------|--------|
| מנכ"ל החברה | 355                    | 1,200                      | 3,116  |
| נושא משרה 1 | 71                     | -                          | 696    |
| נושא משרה 2 | 71                     | -                          | 573    |
| נושא משרה 3 | 71                     | -                          | 553    |
| נושא משרה 4 | 71                     | -                          | 528    |

(1) בדבר פרטים על תכנית האופציות והעלות הכוללת של תכנית האופציות ראה באור 21 ה' לדו"חות הכספיים המצי"ב ודו"ח מיידי מיום 14 באוגוסט 2006 שפרסמה החברה.

(2) בקשר עם תנאי ההטבה ראה דיווח מיידי מיום 19 במרץ 2007 שפרסמה החברה.

**תקנה 24 - מניות וניירות ערך המינים המוחזקים על ידי בעלי ענין בתאגיד, נכון ליום 19 במרץ 2007**

| שם המחזיק                    | ת.ז. / מס' ברשם | שם הנייר                        | מספר בבורסה        | ע.ג. מוחזק                | שיעור החזקה |       | שיעור החזקה בדילול מלא |       |
|------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------|-------------|-------|------------------------|-------|
|                              |                 |                                 |                    |                           | שליטה       | בעלות | שליטה                  | בעלות |
| אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ  | 520038506       | מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1) | 1097278<br>1097369 | 100,000,000<br>(2)616,000 | 78.98       | 78.98 | 71.92                  | 71.92 |
| מ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ (1) | 511495301       | מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1) | 109278<br>1097369  | 616,000<br>246,400        | 00.48       | 00.48 | 00.62                  | 00.62 |
| נתן וקלרה חץ (2)             | 51673192        | מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1) | 109278<br>1097369  | 616,000<br>246,400        | 00.48       | 00.48 | 00.62                  | 00.62 |
| אבירם ורטהיים                | 55585277        | מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1) | 109278<br>1097369  | 61,600<br>24,640          | 00.05       | 00.05 | 00.06                  | 00.06 |
| אבשלום מוסלר                 | 54152343        | אופציות לא סחירות               | 1099100            | 1,000,000                 | -           | -     | 00.72                  | 00.72 |

(1) חברה בבעלותם ובשליטתם של: מר דוד ורטהיים (50%), גבי דרורית ורטהיים (26%), גזית רוטנברג (15%), מר משה ורטהיים (9%).

(2) באמצעות חברה קשורה.

**תקנה 24א' - הון רשום, מונפק וניירות ערך המינים, נכון ליום 19 במרץ 2007**

| הון רשום                                         | מספר מניות / ני"ע המינים |
|--------------------------------------------------|--------------------------|
| הון מונפק                                        | 200,000,000              |
| הון מונפק בידי בעלי מניות שאינם החברה או חברה בת | 126,620,000              |
| הון מונפק בבעלות החברה                           | 25,326,400               |
| הון מונפק בבעלות חברה בת                         | -                        |
| אג"ח (סדרה א')                                   | 1,007,919,900            |
| אופציות (סדרה 1)                                 | 10,000,000               |
| אופציות (סדרה 3)                                 | 2,420,801                |
| אופציות מנכ"ל                                    | 1,000,000                |
| אופציות לא סחירות לעובדים ונותני שירותים         | 1,515,000                |

**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:**

מנכ"ל אלוגי-חץ נכסים והשקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון החברה, אילות השקעות בנכסים בע"מ.

**תאגידים בהם מכהן כדירקטור:**

בכל החברות המאוחדות של אלוגי-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בחברות מאוחדות של החברה, חוצות אלונים

בע"מ, A.M.V.C. בע"מ, אדווה יעוץ פיננסי בע"מ, קלנת אחזקות בע"מ, נתקל אחזקות בע"מ, נתקל ניהול

ואחזקות (1998) בע"מ, נקאדה אחזקות בע"מ, החברה לפיתוח קיבוץ אלונים בע"מ, First, Equity One Inc.

Capital Realty Inc., 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 אלוגי-חץ נכסים והשקעות בע"מ, מנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ (לשעבר: שדות ניהול קרנות הון

סיכון (1992) בע"מ), יו"ר דירקטוריון, כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי המאוחד בע"מ מדצמבר 1998 ועד ינואר

2002. מיולי 2003 ועד דצמבר 2004 כיהן כיו"ר אינספייר השקעות בע"מ.

**תאגידים בהם הינך מכהן כדירקטור:**

אלוגי-חץ נכסים והשקעות בע"מ-יו"ר הדירקטוריון, אינספייר ניירות ערך בע"מ, אורטל יציקות לחץ (1993) בע"מ,

ד.פ.אל 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.

**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 באלוגי-חץ נכסים והשקעות בע"מ

**תאגידים אחרים בהם הינך מכהנת כדירקטור:**

אלוגי-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 וחברות מאוחדות של החברה.

**מוטי ברזילי**

מספר זיהוי: 022939276  
 שנת לידה: 1967.  
 מען להמצאת כתבי בית דין: רח' אודם 43 הוד השרון.  
 נתינות: ישראל.  
 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-חף נכסים והשקעות בע"מ  
**תאגידים נוספים בהם הינך מכהן כדירקטור:**  
 חברות מאוחדות של החברה.

**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 למינהל עסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה החל מ-1995; דיקן בית הספר לעסקים במרכז הבינתחומי בהרצליה מ-1995 ועד 2002; שותף בחברת זינגר, ברנע ושות' בע"מ החל מ-1994; חבר בוועדה המייעצת למפקח על הבנקים, בבנק ישראל; חבר בפורום המייעץ בתמיר פישמן ושות' החל מ-2002.  
**תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור:**  
 מכהן כדירקטור חיצוני בבנק הפועלים בע"מ.

**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 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 200 - 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, מליסרון בע"מ, אב חן אור יעוץ השקעות בע"מ, להב הזהב בע"מ, POALIM REAL ESTATE FUND L.P.

**יהודית זינגר בלזר**

מספר זיהוי : 13150586  
 שנת לידה : 1965  
 מען להמצאת כתבי 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.

**גיא אליאס**

מספר זיהוי : 29636347  
 שנת לידה : 1972  
 מען להמצאת כתבי דין : רח' יהודה הלוי 39, רמת-השרון.  
 נתינות : ישראלי  
 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.

**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: ישראלי  
 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: ישראלי  
 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.

**תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד**

בריטמן אלמגור ושות', מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

**תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון**

אין.

**תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון**

בחודש מרץ 2007 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מתוך רווחי החברה על פי דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2006 בסך כולל של 44,317 אלפי ש"ח (35 אגורות למניה) ועל דיבידנד ביניים לרבעון הראשון לשנת 2007 בסך 12,662 אלפי ש"ח (10 אגורות למניה).

**תקנה 29א' - החלטות החברה**

אין.

---

אבשלום מוסלר

מנהל כללי

---

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון