



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 31.03.10

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2010
(בלתי מבוקרים)**

תוכן העניינים

עמוד

1-30 דוח הדירקטוריון

31 דוח סקירה של רואי חשבון

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):

32 דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

33 דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

34-36 דוח תמציתי על השינויים בהון העצמי

37-38 דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

39-44 באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

45-52 דוחות כספיים נפרדים

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2010

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2010 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2009.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

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

במהלך שנת 2008 עברה הכלכלה העולמית טלטלה נוספת בעקבות משבר שהחל כשנה קודם לכן עם פרוץ משבר המשכנתאות בארה"ב והמינוף שנעשה על בסיס משכנתאות אלו. החל מהרבעון השני בשנת 2009 השווקים הפיננסיים בארץ ובעולם נמצאים במגמת ההתאוששות. גם המשק הישראלי החל להתאושש מהמשבר.

מגמת ההתאוששות מהמשבר הכלכלי של המשק בכלל וענף הנדל"ן בפרט שהחלה במחצית השנייה של שנת 2009 המשיכה גם בתחילת 2010. רמת הביקושים לשטחי החברה ומחירי השכירויות נמצאים במגמת עלייה בעיקר באזורי הביקוש ושמירה על יציבות בשאר האזורים.

לקראת תום הרבעון הראשון של שנת 2010 החל להתפתח משבר כלכלי נוסף בחלק ממדינות אירופה אשר את השלכותיו על הפעילות הכלכלית באירופה בכלל ועל הפעילות העסקית בישראל בפרט, טרם ניתן לחזות.

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

שנת 2009	רבעון 1 2009	רבעון 1 2010	% שינוי 2009-2010	
311	72	90	25%	NOI
269	63	81	29%	EBITDA
235	3	-		התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
332	41	70	71%	רווח נקי לתקופה
147	48	64	33%	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
144	33	49	48%	FFO פעילות נמשכת (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)

- יתרת המזומנים של החברה לתאריך הדוח מסתכמת לכ- 149 מיליון ₪.
- קווי אשראי לא מנוצלים בהיקף של 400 מיליון ₪.
- שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 2.9 מיליארד ₪.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31.03.10 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 89 נכסים מניבים בשטח של כ-500 אלפי מ"ר ובנוסף כ- 190 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 31.03.10 הינו 96.5% לעומת 95.5% ליום 31.03.09. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. כמו כן, לקבוצה מספר חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה.

התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בתקופה המדווחת **מפעילות נמשכת** הסתכם לסך של כ- 71 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 40 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ- 70 מיליון ₪ לעומת 41 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינויים ברווחיות הקבוצה נובעת מגידול בהכנסות, מהוצאות מימון ומהכנסות מיסים כפי שיתואר בהמשך.

דרוג אשראי

אגרות חוב סדרה א' - מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדרוג A1 עם אופק שלילי וע"י מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדרוג A/Stable.

אגרות חוב סדרה ג' - מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדרוג A1 עם אופק שלילי.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3.1 מיליארד ₪, מתוכם 2.9 מיליארד ₪ צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 4.7 מיליארד ₪, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינת כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה עמוד 18.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

א. עסקת ישראלום, בית פלאפון ומתחם קרגל

בינואר 2010, חתמה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) על הסכמים עם חב' ישראלום נכסים בע"מ (ישראלום), לרכישת מלוא זכויותיה של ישראלום בשני הנכסים הבאים:

- **בית פלאפון** - רכשה החברה שני שליש מזכויות הבעלות בנכס הידוע כ"בית פלאפון" בו החזיקה החברה שליש מזכויות הבעלות. עם השלמת הרכישה, החברה בעלת מלוא הזכויות בנכס. הנכס מהווה מבנה למשרדים ומסחר הממוקם בפינת הרחובות דרך יצחק רבין ודרך השלום בגבעתיים בשטח עילי כולל של כ- 18 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי של כ- 14 אלפי מ"ר, (כ- 450 מקומות חניה). הנכס מושכר בשלמותו לחב' "פלאפון תקשורת בע"מ" בהסכם שכירות שהוארך לאחרונה עד סוף שנת 2015, במסגרתו צפויים דמי השכירות לעלות החל מ 1.1.2011 בכ- 10% לעומת דמי השכירות המשולמים כיום. במסגרת הסכם השכירות תשתתף החברה בחלק מהעלויות שיפוצ הנכס בסך של כ- 10 מיליון ₪. (בגין החלק הנרכש כ- 6.6 מיליון ₪) ופלאפון תישא ביתרת עלויות השיפוצ. ה- NOI השנתי הצפוי בגין מלוא הזכויות בנכס הינן בסך של כ- 15 מיליון ₪.

מתחם קרגל - רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה המהוונת במקרקעין בשטח של כ- 105 דונם באיזור התעשייה הצפוני בלוד, עליהם בנויים מבנים בשטח עילי כולל של כ- 47,000 מ"ר, המושכרים במלואם לחב' קרגל בע"מ ומשמשים לתעשייה ולאחסנה. תקופת השכירות מסתיימת בחודש יוני 2017 ולקרגל נתונות אופציות להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות של 10 ו- 5 שנים בהתאמה. בחודש אפריל 2010 מימשה קרגל את האופציות והאריכה את השכירות עד יוני 2032. ה- NOI הצפוי הינו בסך של כ- 11.1 מיליון ₪.

סה"כ ה- NOI השנתי הצפוי משני הנכסים הנ"ל הינו **בסך של כ- 21.1 מיליון ₪ לשנה**.

עבור שני הנכסים הנ"ל שילמה החברה לישראלום **סך כולל של כ- 260.5 מיליון ₪**.

הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

ב. סנטר הגליל ראש פינה

בפברואר 2010, חתמה החברה על הסכם עם חב' דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ (בשליטת דלק נדל"ן בע"מ) לרכישת מלוא הזכויות הבעלות של חברת דלק במרכז המסחרי "סנטר הגליל" בראש פינה, תמורת **סך של כ- 70 מיליון ₪**. המרכז המסחרי ממוקם בכניסה המזרחית לראש פינה מכביש מס' 90 ומשתרע על פני כ- 10 דונם. המרכז המסחרי כולל כ- 6,000 מ"ר שטחים מניבים בעיקרם למסחר וכן תחנת דלק. ה- NOI הינן השנתי הצפוי הינו **בסך של כ- 6 מיליון ₪**. הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

2. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

לחברה מספר עתודות קרקע לייזום ופיתוח, בעקבות אי הוודאות הקיימת בשווקים בעולם ובארץ, החליטה החברה **להתקדם בחלק מהפרויקטים תוך בחינה מחדש את קצב הבניה והייזום ביתרת הפרויקטים**.

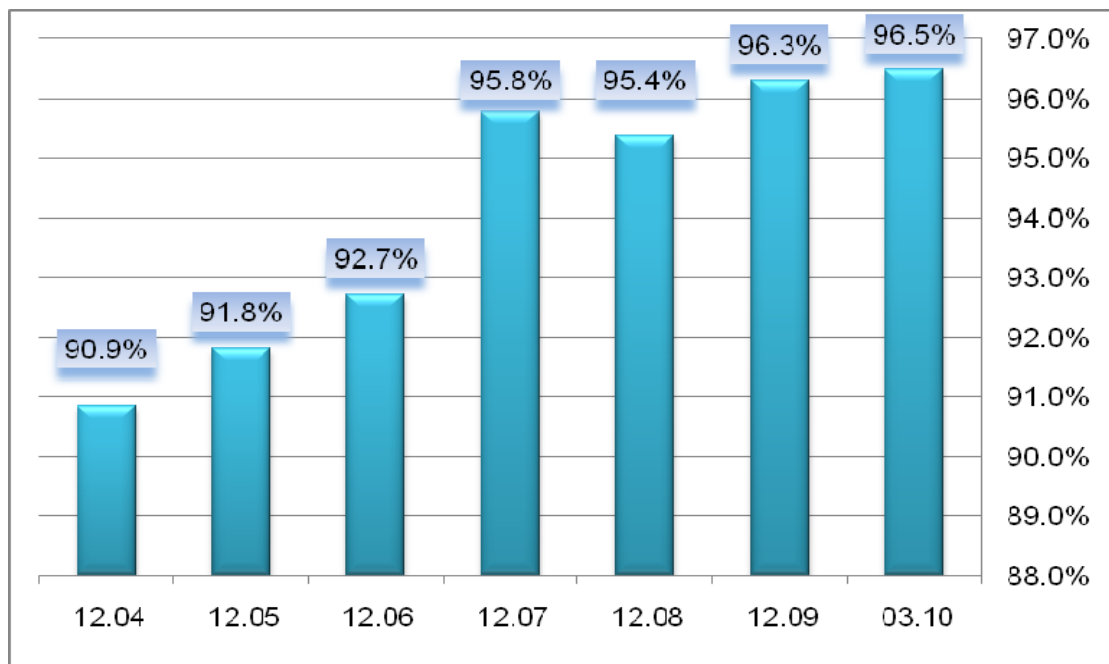
- פרויקט משרדים ברמת גן - החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה, דיפון ובניית המרתפים.
- פרויקט משרדים בפתח תקווה - החברה מסיימת את בניית מרתפי החניה בשטח של כ- 32 אלפי מ"ר ומתחילה בבניית השלד של המגדל הראשון בשטח של כ- 25 אלף מ"ר עילי.
- פרויקט בפארק אפק בראש העין - החברה השלימה את בניית שלב א' במתחם, כ- 10,800 מ"ר (בנוסף על מרתפי חניה בשטח של כ- 20 אלף מ"ר) אשר מתוכנן הושכרו עד כה כ- 9,500 מ"ר. ברבעון הרביעי של שנת 2009 החלה החברה בבניית החלק המסחרי בפרויקט. (החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בפרויקט).
- פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון – החברה בוחנת אלטרנטיבות תכנוניות ושיווקיות.

להלן מידע אודות נכסי החברה, בחלוקה לפי סוגי שטחים:

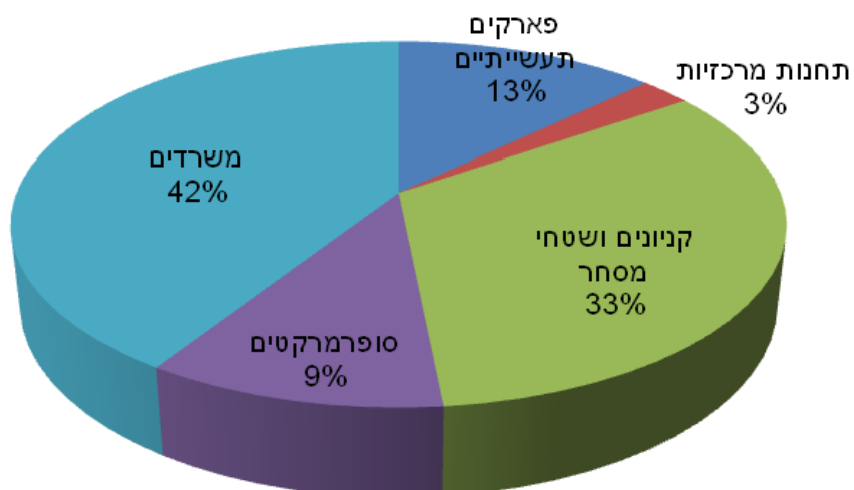
סוג	שטח עילי ליום 31.03.10*	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 31.03.10	שווי הוגן ליום 31.03.10	הכנסות מדמי שכירות 1-3/10
מ"ר				באלפי ₪	באלפי ₪
משרדים	183,345	37%	95.6%	1,907,368	37,922
קניונים ושטחי מסחר	81,116	16%	95.2%	1,541,228	29,978
פארקים תעשייתיים	177,385	36%	97.6%	600,269	11,691
סופרמרקטים	36,383	7%	100.0%	496,216	7,973
תחנות מרכזיות	18,048	4%	94.4%	117,528	3,727
סך הכל	*496,277	100%	96.5%	4,662,609	91,291
סה"כ הכנסות מדמי ניהול					10,846
סה"כ הכנסות					102,187

(*) לא כולל כ- 8,020 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 190 אלף מ"ר).

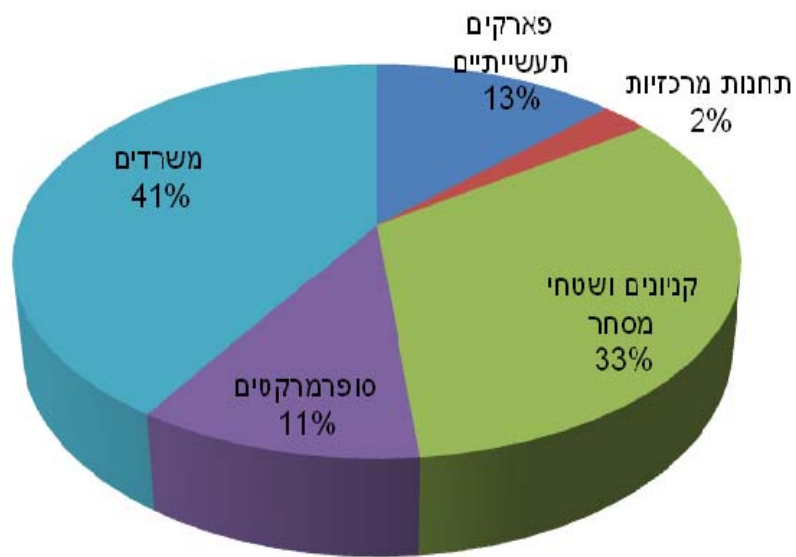
שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה:



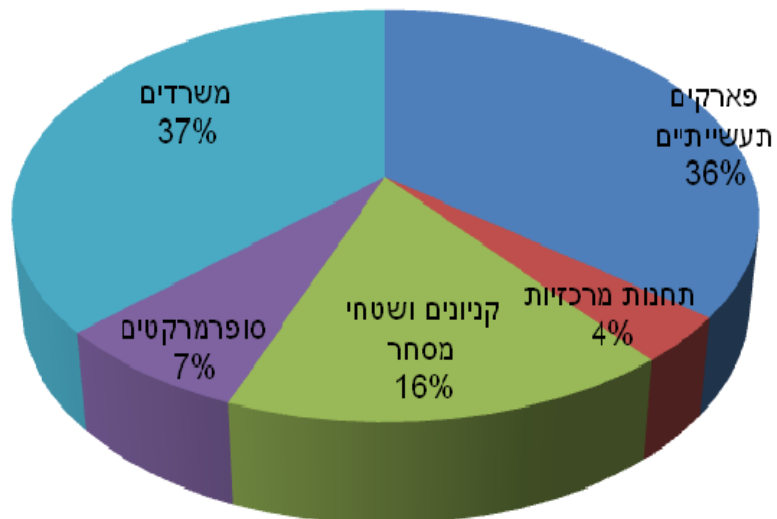
התפלגות שימושים לפי הכנסות משכ"ד



התפלגות שימושים לפי שוויים



התפלגות שטחים להשכרה



(Net Operating Income) NOI

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

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 שנקח למימון רכישת הנכס, וזאת לאחר שמה-NOI מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש בזאת כי ה-NOI:

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

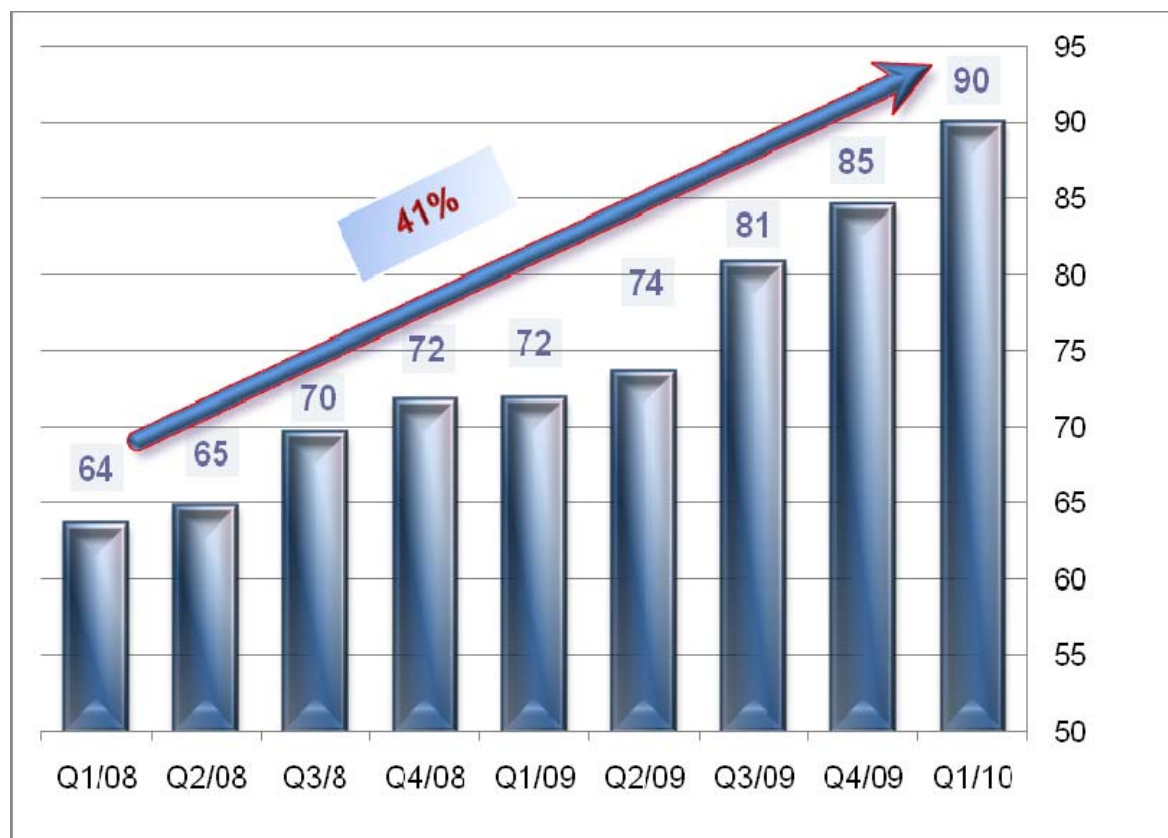
באלפי ₪	רבעון 1 2010	רבעון 4 2009	רבעון 3 2009	רבעון 2 2009	רבעון 1 2009
ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾	75,075	75,049	73,050	72,461	71,912
נכסים בישראל שנרכשו ⁽²⁾	14,949	9,567	7,756	1,151	71
NOI – סך הכל	90,024	84,616	80,806	73,612	71,983

(1) Same Property NOI

(2) קניון מיי סנטר, מתחם קומברס אלווריון, בית ורינט, קניון ערים על הכיכר ומול 124, פארק קרגל, 66% בית פלאפון וסנטר הגליל, ראש פינה.

1. ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2010 מנכסים בישראל הסתכם ל-90 מיליון ₪ לעומת 71.9 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-25.1%**. הגידול ב-NOI נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים ומגידול כאמור בסעיף 2.
2. ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2010 מנכסים הקיימים בתקופה בישראל בכל תקופת הדיווח (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-75 מיליון ₪ לעומת 71.9 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-4.4%**.

מצ"ב גרף המתאר את השינוי ב- NOI לפי רבעונים



שיעור ההיוון המשוקלל

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ 2010:

מליוני ₪

4,663

נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ 2010

(119)

בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים

4,544

נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31.03.10

90

NOI רבעון ראשון 2010 בישראל

2.9

תוספות אחרות ל- N.O.I רבעוני*

93

NOI רבעון ראשון 2010 מתוקן

372

NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקן

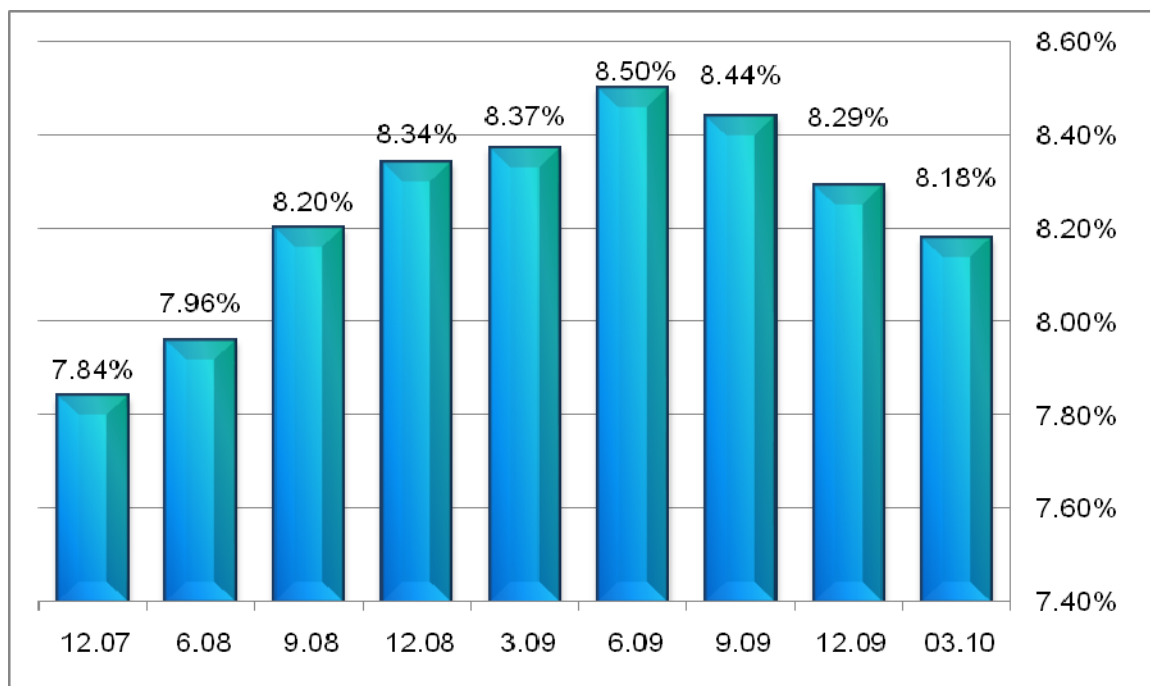
NOI הנ"ל אינו מהווה תחזית החברה לשנת 2010-ראת תחזית 2010 בהמשך.

8.18%

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

* כולל תוספות שכר דירה בהתאם לחוזי שכירות ארוכי טווח שחודשו ונחתמו לאחרונה אשר יניבו בעתיד תוספת הכנסות בהיקף שנתי של כ- 7.8 מיליון ₪ וכן השפעת ירידת מדד ליום 31.03.10, אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון הראשון.

מצ"ב המתאר את השינוי בשעור ההיוון המשוקלל



(Funds From Operations) FFO

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

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

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

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

<u>לתקופה</u> <u>1-3/09</u>	<u>לתקופה</u> <u>10-12/09</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/10</u>	
41,216	124,308	70,085	רווח נקי לתקופה
(1,425)	629	618	פעילות שהופסקה
(3,000)	(94,721)	-	התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה
11,712	17,514	1,045	מיסים נדחים ומיסים בגין מכירת נכסים
-	(7,965)	-	הוצאות בקשר לרכישת אג"ח
1,433	(3,694)	1,294	שערור כתבי אופציות ואחרות
*68	1,224	227	פחת, הפחתות ושונות
50,004	37,295	73,269	FFO (כולל הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו)
(17,339)	4,688	(24,223)	נוסף (הפחת) – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער
32,665	41,983	49,046	FFO
0.19	0.21	0.24	FFO למניה (בש"ח)

העליה ב- FFO לתקופה המדווחת לעומת התקופה מקבילה דאשתקד בסך של כ- 16 מיליון ₪, מורכבת בעיקרה מעליה ב- EBITDA בסך של כ- 18 מיליון ₪ בקיזוז עליה בהוצאות המימון.

תחזית לשנת 2010

בעקבות רכישת הנכסים מישראלום ורכישת סנטר הגליל כמתואר בעמודים 3-4 לעיל, בעקבות חתימה על חוזי שכירות חדשים אשר יביאו לגידול בהכנסות שכירות ממספר סופרמרקטים, על פי מצבת חוזי השוכרים הקיימים בכל נכסי הקבוצה ובהתבסס על סביבת אינפלציה שנתית של כ- 2% ובעקבות ירידה בדמי הניהול לאלוני חץ ובהנחה כי לא יחול שינוי בסביבה העסקית בה פועלת החברה.

להלן תחזית החברה לשנת 2010:

מיליוני ש"ח	
370 - 380	NOI
200 - 210	FFO
0.97 - 1.02 ש"ח	FFO / למניה

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2010 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אמדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

תוצאות הפעולות

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

לשנה	לתקופה		
	1-3/09	1-3/10	
2009			
355,230	82,025	102,137	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
44,359	10,082	12,148	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
310,871	71,943	89,989	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
235,050	3,000	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
38,393	8,733	8,299	הוצאות הנהלה וכלליות
900	225	230	תרומות
3,020	(37)	114	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
503,608	66,022	81,346	רווח מפעולות רגילות
215,630	13,125	8,057	הוצאות מימון, נטו
287,978	52,897	73,289	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסות
43,889	(13,106)	(2,586)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
331,867	39,791	70,703	רווח מפעילות נמשכת
171	1,425	(618)	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
332,038	41,216	70,085	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 102 מיליון ש"ח לעומת סך של 82 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 24%. הגידול בסך 20 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך השנה האחרונה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ומגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 4 מיליון ש"ח.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת בסך של 12 מיליון לעומת סך של 10 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 2 מיליון נובע בעיקרו מהוצאות תפעול מנכסים שנרכשו במהלך 2009.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בהעדר שינוי מהותי בשווי נכסי החברה ובסביבה הכלכלית בתקופה המדווחת לא בוצעה בתקופה המדווחת התאמת שווי הוגן לנכסי החברה. (ראה נספח ג' להלן, בדבר מדיניות הקבוצה בנושא שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב).

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בתקופה המדווחת בסך של 8.2 מיליון ש"ח לעומת 8.7 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 0.5 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון בדמי ניהול לאלוני חץ בסך 1.5 מיליון ש"ח בהתאם להסכם הניהול חדש.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 8 מיליון ש"ח לעומת 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 5 מיליון ש"ח מוסבר בעיקרו מגידול בהכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 7 מיליון ש"ח עקב ירידה גבוהה יותר בשיעור המדד בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת להוצאה בסך של כ- 2.6 מיליון ש"ח לעומת הוצאה של כ- 13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך 16 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מיצירת נכס מס נדחה, בגין צפי לניצול עתידי של הפסדים בחברות בנות.

מצב כספי

תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם **לכ- 68 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ- 50 מיליון ש"ח מפעילות שוטפת נמשכת בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ₪

	מקורות
68	מפעילות שוטפת
36	תמורה מניות מממוש אופציות לאג"ח
5	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
109	סך מקורות
	שימושים
383	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
37	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
7	אחר
427	סה"כ שימושים
318	ירידה במזומנים

מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

לחברה מסגרת אשראי מאושרת מבנק בישראל בסך של כ- 400 מיליון ₪, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010.

יתרת המזומנים של הקבוצה לתאריך הדוח עמדה על סך של 149 מיליון ₪.

כ- 57% מכלל הנדל"ן של הקבוצה, ששוים כ- 2.9 מיליארד ₪ אינם משועבדים.

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

המידע בדבר הערכת החברה לממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

לווי בנקאי לבניה

לחברה ליווי בנקאי לבניה בהיקף של כ- 630 מיליון ₪. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ההעמדה מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כאמור לעיל. ניצול האשראי בהסכמי ליווי אלה כפופים להתקדמות הבניה.

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 1.85 מיליארד ₪ המהווה הון עצמי למניה של 9.00 ₪.

ההון העצמי ליום 31.12.09 הסתכם לסך של 1.81 מיליארד ₪ המהווה הון עצמי למניה של 8.78 ₪.

דיבידנד

בדצמבר 2009 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2010 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 48 אג' למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 12 אג' למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

במסגרת ההחלטה כאמור, **במרץ 2010** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2010 בסך של 12 אג' למניה (24,707 אלפי ₪) שישולם במהלך אפריל 2010.

כמו כן, ביום **16 למאי 2010** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2010 בסך של 12 אג' למניה (24,721 אלפי ₪) שישולם במהלך יוני 2010.

הסכם דמי ניהול עם בעלי עניין

בנובמבר 2009 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו לחברה להתקשר בהסכם ניהול עם בעלת השליטה בחברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ") לקבלת שירותי ניהול לחמש שנים שתחילתן ב- 1.1.2010. הסכם הניהול הקיים הסתיים ביום 31.12.2009. תמורת שירותי הניהול שיתקבלו תשלם החברה לאלוני חץ על פי הסכם הניהול החדש דמי ניהול שנתיים, הנגזרים מהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (כולל הנדל"ן בהקמה) ועד לתקרה של 16 מיליון ש"ח צמוד למדד שיהיה ידוע ב- 1.1.2010 ובכל מקרה לא יותר מסך של 18 מיליון ₪ (לא צמודים). הסכם הניהול נחתם ואושר באסיפה הכללית אשר התקיימה בפברואר 2010 ברוב נדרש על פי דין.

השקעות בתחום הסולארי

החברה בוחנת כניסה להשקעות בתחום הסולארי. נכון לתאריך המאזן בצעה החברה השקעה ראשונית בהקמת מספר מערכות סולאריות על מספר גגות שבבעלות החברה. החברה ממשיכה לבחון את מימוש פוטנציאל ההשקעה הכרוך בנכסיה ובהתקשרות עם גופים מובילים במשק הישראלי להקמת מיזם משותף לייצור חשמל.

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 16 במאי 2010.

נספחים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

נספח ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ו' – דוחות נפרדים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. האחראי לניהול הסיכונים בחברה : מנכ"ל החברה.

פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2009 .

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי נכסים מניבים

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

ב. עלות המימון

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

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

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

3. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 31/03/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד			עליה במדד		
-5%	-2.5%		+2.5%	5.0%+	
58,156	29,078	1,163,129	(29,078)	(58,156)	הלוואות צמודות מדד
91,837	45,918	1,836,736	(45,918)	(91,837)	אג"ח צמודות מדד
149,993	74,997		(74,997)	(149,993)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן (לפי שיעור היוון של 3.5%) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

** החשיפה בפועל לשינויים במדד נמוכה יותר בצורה משמעותית כיוון והחישוב לעיל בוצע ללא הכנסות מעבר לתקופות החוזה.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 31/03/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית			עליה בריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
24,017	12,009	240,172	(12,009)	(24,017)	הלוואות בריבית משתנה

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 31/03/10	+5%	+10%	
(18,808)	(9,352)	1,163,129	9,251	18,401	הלוואות שקליות
(1,053)	(523)	52,810	515	1,022	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(19,861)	(9,875)		9,766	19,423	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי אג"ח שהונפקו ע"י החברה בהתאם ל-2 חלופות:

לשינויים בריבית לפדיון** (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן*	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון			עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 31/03/10	+5%	+10%	
(26,760)	(13,263)	1,761,737	13,261	26,293	אג"ח מונפק

לשינויים בריבית גיוס ההלוואות של החברה*** (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן*	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון			עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 31/03/10	+5%	+10%	
(29,949)	(14,877)	1,722,909	14,686	29,183	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודה מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-31/03/10 3.5%).

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בשע"ח		שווי הוגן*	עליה בשע"ח		
-10%	-5%	ליום 31/03/10	+5%	+10%	
(12,547)	(6,273)	125,465	6,273	12,547	השקעות בדולר קנדי
<u>13,877</u>	<u>6,938</u>	138,767	<u>(6,938)</u>	<u>(13,877)</u>	התחייבויות בדולר קנדי
1,330	665		(665)	(1,330)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה ריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/03/10	+5%	+10%	
12,547	6,273	125,465	(6,273)	(12,547)	השקעות בדולר קנדי
(155)	(77)	138,767	77	154	התחייבויות בדולר קנדי
12,392	6,196		(6,196)	(12,392)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות מנהלת הכספים, ובפיקוח מנכ"ל החברה. בדבר פרטים על חברי הדירקטוריון של החברה, ראה תקנה מספר 26 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2009. דירקטוריון החברה מונה 9 דירקטורים, אשר 6 מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שיפורט בהרחבה להלן.

בחברה ועדת מאזן המונה 5 דירקטורים העונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי. ועדת המאזן מתכנסת טרם הגשת הטיוטה הסופית של הדוחות לחברי הדירקטוריון ואל ישיבותיה מוזמנים מנכ"ל החברה, מנהלת הכספים, החשב, רואי החשבון המבקרים של החברה וכן מעריכי שווי חיצוניים (כאשר החברה מסתמכת על הערכתם בדוחותיה). בועדת המאזן דנים בנושאים מהותיים אשר עלו כתוצאה מביקורת ועריכת הדוחות הכספיים.

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

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

דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ועל דירקטורים בלתי תלויים

דירקטוריון החברה קבע כי המספר המזערי הראוי של הדירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה.

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, ישנם 5 דירקטורים אשר הדירקטוריון רואה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

נתן חץ – רואה חשבון מוסמך, בעל תואר BA בכלכלה ומינהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מכהן כמנכ"ל אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין

היתר בחברות הבאות: PSP Swiss Properties AG, First Capital Realty INC, Equity One INC. (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בארץ או בחו"ל בעלות פעילות והיקף גדול), בעבר כיהן בין היתר גם כדירקטור בחברות הציבוריות הבאות: בנק המזרחי המאוחד בע"מ, עוגן נדל"ן מניב בע"מ.

אבירם ורטהים - רואה חשבון מוסמך, בעל תואר BA במנהל עסקים וחשבונאות, דירקטור בחברה וחבר ועדת מאזן שלה, מנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, דירקטור בתדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ, דירקטור בפלסטרופיל הזורע בע"מ, דירקטור ברימוני תעשיות בע"מ (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה) דירקטור ב-PSP Swiss Properties AG (חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בציריך שוויץ). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ, כדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ וכיו"ר דירקטוריון תדירגאן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ.

ורדה לוי – רואת חשבון. חברת ועדת מאזן וועדת הביקורת. כיהנה כסמנכ"ל כספים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ עד 31.3.2008.

מוטי ברזילי – רואה חשבון, בוגר כלכלה וחשבונאות ובעל תואר שני במינהל עסקים. מכהן כסמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ. בעבר היה שותף במשרד רואי חשבון בריטמן אלמגור זהר ושות'. מכהן כדירקטור בתאגידים נוספים.

אמיר ברנע – בעל תואר דוקטור במימון ותואר מוסמך בכלכלה. מכהן כפרופסור למימון בבית הספר לעסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה.

אורלי ירקוני- אקטוארית (חברה מלאה באגודת האקטוארים), בעלת תואר ראשון במתמטיקה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. בעבר כיהנה במנכ"ל חברת ביטוח I.D.I (ביטוח ישיר) וכמשנה למנכ"ל מגדל חברה לביטוח בע"מ. מכהנת כדירקטורית וכדירקטורית מטעם הציבור בתאגידים פרטיים וציבוריים.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד. נכון ליום פרסומו של דו"ח זה החברה בחרה שלא לאמץ את ההוראה בסעיף 219 (ה) לחוק החברות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה, על פיה, בין היתר, חברה ציבורית הנשלטת ע"י בעל שליטה, רשאית לקבוע בתקנונה הוראה כי לפחות שליש מחברי הדירקטוריון שלה יהיו דירקטורים בלתי תלויים.

לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו- דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ה) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה, אם וכאשר יוחלט על תיקון התקנון תבחן ועדת הביקורת מיהם הדירקטורים הבלתי תלויים ואולם יצוין כי לדעת החברה בהתחשב בכישוריהם של הדירקטורים המכהנים בחברה ובהוראות ההגדרה הנ"ל 5 דירקטורים המכהנים כיום בחברה (כולל שני הדירקטורים החיצוניים) עשויים יהיו להיחשב כדירקטורים בלתי תלויים.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

להלן מתוארים אומדנים חשבונאיים בעלי פוטנציאל להשפעה משמעותית במיוחד, להם נדרשת החברה בעת עריכת דוחותיה הכספיים המאוחדים:

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2009 בביאור 18 א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 23 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 155 מיליון ₪, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 110 מיליון ₪, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 24.7 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה.

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

נספח ד' - פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 31/03/2010 (אג"ח סדרה א')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	הצמדה	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/2010	שווי בורסאי ליום 31/03/2010	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/2010	ערך נקוב צמוד ליום 31/03/2010	ערך נקוב נומינלי ליום 31/03/2010	ערך נקוב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה		
אין	למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010-2019	4.95%	באלפ"ש								
					45,695	1,547,941	1,404,876	1,404,872	1,289,844	500,000	05/06/06		
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה													
<u>שעבודים</u>	האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות	דירוג		מעלות	לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירשום למסחר של אדוות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הנ"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.								
												מירדוג	
												דירוג	
אין שעבוד. קיים שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פקדון בסך 1 ש"ח.	לא	<u>דירוג ליום 31.03.2010</u> A1/Negative		<u>דירוג מ- 17/01/10</u> A/Stable <u>דירוג קודם (מיום 5/7/09 ועד 17/01/10)</u> il.a/Negative <u>דירוג קודם (מיום 30/11/08 ועד 05/07/09)</u> ilA-/Stable <u>דירוג קודם (מיום 14/8/08 ועד 30/11/08)</u> ilAA-/Negative <u>דירוג קודם (מההנפקה ועד 12/08)</u> Aa3/Stable									

¹ גידול בערך הנקוב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 ובעקבות מימוש והמרת 2,498,437 כותבי אופקיה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ומבילוע הקצאה פרטית של 40,000,000 ש"ח ע.ג. לנפחים מוסדיים בדצמבר 2009.

האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הזיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	דרך בה אשרו השניים	שינוי בתנאים בתעודת ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הזיוח	תנאים בתעודת ההתחייבות לשנינו, שחורר, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה א') לשנינו, שחורר, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיוח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

<u>שם חברת הנאמנות</u>	<u>שם האחראי על הסדרת</u>	<u>כתובת</u>	<u>טלפון</u>
כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ	ר"ח אבי מלכי	דרך מנחם בגין 37, ת"א	03-6274848

נספח ד' - פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הצננור ליום 31/03/2010 (אג"ח סדרה ג')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	הצמדה	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/10	שווי בורסאי ליום 31/03/10	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/10	ערך נקוב צמוד ליום 31/03/10	ערך נקוב נומינלי ליום 31/03/10	ערך נקוב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה	
אין	למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020	4.9%	2,064	באלפי ₪						31/12/09
<u>שעבודים</u> <u>האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות</u>	לא					213,796	200,639	200,639	204,406	168,000	31/12/09	
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה												
לדיקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הצננור באגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הנ"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובעני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.												
אין שעבוד. קיים שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פקדון בסך 1 ₪.												

² גידול בערך נקוב נובע ממימוש אופציות סדרה 6 במהלך התקופה 36,406,055 מיליון ע"ג. אגרות חוב (סדרה ג').

האם נדרשה החברה ע"י המאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הזיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	דרך בה אשרו השניניים	שינוי בתנאים בתעודת ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הזיוח	תנאים בתעודת ההתחייבות לשנינו, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חל שניניים בתנאים באגרות חוב (סדרה ג) לשנינו, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיוח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

שם חברת הנאמנות		שם האחראי על הסדרה		כתובת		טלפון	
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ		עריד דן אבנן		הירקון 113, תל אביב		03-5274867	

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה ליום 31.03.2010 (באלפי ש"ח):

דולר קנדי	דולר ארה"ב	הצמדה למדד	ללא הצמדה	התאמות	סה"כ	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
						רכוש שוטף כספי
951	-	-	-	-	148,856	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	-	-	16,445	לקוחות
-	-	-	-	803	803	נכסי מס שוטפים, נטו
-	-	-	-	2,254	27,376	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	4,000	4,000	נכס המיועד למימוש
20,743	-	-	-	3,049	23,792	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
21,694	-	-	-	10,106	221,272	סה"כ רכוש שוטף כספי
						ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר
111,535	-	-	-	-	111,535	לפעילות שהופסקה
0	596	4,453	-	5,080	10,129	יתרות חובה לזמן ארוך
133,229	596	4,453	189,472	15,186	342,936	סך נכסים כספיים
						נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	5,093,243	רכוש קבוע, נטו
-	-	-	-	-	19,339	נכסי מסים נדחים
-	-	-	-	-	12,587	סך נכסים לא כספיים
133,229	596	4,453	189,472	5,140,355	5,468,105	סך הנכסים
						התחייבויות שוטפות
-	27,917	210,740	5	-	238,662	אשראי ומתגידים בנקאיים, ומנותני
-	-	-	8,558	-	8,558	אשראי אחרים
-	-	-	-	7,876	7,876	ספקים ונותני שירותים
-	-	69,201	22,343	7,952	99,496	התחייבויות מס שוטפות
-	-	-	17,086	-	17,086	זכאים ויתרות זכות
0	-	24,707	0	0	24,707	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
6,521	-	-	-	426	6,947	דיבידנד שהוכרז
6,521	27,917	304,648	47,992	16,254	403,332	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
						סך הכל התחייבויות שוטפות
						התחייבויות שאינן שוטפות
-	-	1,507,580	-	-	1,507,580	אגרות חוב
108,509	-	-	-	-	108,509	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
-	-	1,095,869	212,250	-	1,308,119	הלוואות מתגידים בנקאיים ומאחרים
-	-	210	-	-	210	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
108,509	-	2,603,659	212,250	-	2,924,418	סך התחייבויות כספיות
115,030	27,917	2,908,307	260,242	16,254	3,327,750	מיסים נדחים
-	-	-	-	-	211,156	הפרשות
-	-	-	-	-	24,691	אחרות
-	-	-	19,976	32,093	52,069	סך התחייבויות לא כספיות
115,030	27,917	2,908,307	280,218	284,194	3,615,666	סך ההתחייבויות
						עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים
18,199	(27,321)	(2,903,854)	(70,770)	(1,068)	(2,984,814)	

נספח ו'- דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2010
(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2010 ואת הדוח התמציתי המאוחד על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכת ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (ד"וחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-45% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2010, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-61% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותם תאגידים נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריסמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 16 במאי 2010

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
2009	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
469,976	568,141	148,856	רכוש שוטף
14,371	12,778	16,445	מזומנים ושווי מזומנים
243	195	803	לקוחות
19,353	16,273	27,376	נכסי מס שוטפים, נטו
4,000	4,060	4,000	חייבים ויתרות חובה
24,281	21,828	23,792	נכס מיועד למימוש
532,224	623,275	221,272	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
			סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
4,310,367	3,656,707	4,662,609	נדל"ן להשקעה
412,935	377,929	430,634	נדל"ן להשקעה בהקמה
4,723,302	4,034,636	5,093,243	יתרות חובה לזמן ארוך
5,564	550	10,129	רכוש קבוע, נטו
17,694	14,673	19,339	נכסי מיסים נדחים
-	680	12,587	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
107,916	111,482	111,535	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
4,854,476	4,162,021	5,246,833	
5,386,700	4,785,296	5,468,105	סך-הכל נכסים
241,867	265,836	238,662	התחייבויות שוטפות
9,064	8,916	8,558	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
7,580	8,994	7,876	ספקים ונותני שירותים
78,237	88,828	99,496	התחייבויות מס שוטפות, נטו
19,587	12,597	17,086	זכאים ויתרות זכות
-	14,676	24,707	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
6,223	7,571	6,947	דיבידנד שהוכרז
362,558	407,418	403,332	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
			סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,481,485	1,460,652	1,507,580	התחייבויות שאינן שוטפות
1,350,549	1,222,771	1,308,119	אגרות חוב
630	1,200	210	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
24,773	19,223	24,691	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
53,580	48,480	52,069	הפרשות
197,524	258,238	211,156	אחרות
109,061	103,683	108,509	מיסים נדחים, נטו
3,217,602	3,114,247	3,212,334	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
			סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
1,806,636	1,263,705	1,852,538	הון עצמי
(96)	(74)	(99)	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,806,540	1,263,631	1,852,439	זכויות שאינן מקנות שליטה
			סך-הכל הון עצמי
5,386,700	4,785,296	5,468,105	סך-הכל התחייבויות והון עצמי
			הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

16 במאי 2010

תאריך אישור

הדוחות הכספיים

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

אבי מוסלר

מנהל כללי

יהודית זינגר בלוזר

מנהלת כספים

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על רווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
2009	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
355,230	82,025	102,137	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
44,359	10,082	12,148	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
310,871	71,943	89,989	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
235,050	3,000	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
545,921	74,943	89,989	
38,393	8,733	8,299	הוצאות הנהלה וכלליות
900	225	230	תרומות
3,020	(37)	114	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
503,608	66,022	81,346	רווח מפעולות רגילות
3,960	1,186	1,181	הכנסות מימון
(227,355)	(14,311)	(9,238)	הוצאות מימון
7,765	-	-	הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
(215,630)	(13,125)	(8,057)	הוצאות מימון, נטו
287,978	52,897	73,289	רווח לפני מיסים על ההכנסה
43,889	(13,106)	(2,586)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
331,867	39,791	70,703	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
171	1,425	(618)	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
332,038	41,216	70,085	רווח כולל לתקופה
332,060	41,216	70,088	חלוקת הרווח הכולל לתקופה:
(22)	-	(3)	חלק בעלי מניות הרוב ברווח הכולל לתקופה
332,038	41,216	70,085	חלק בעלי מניות שאינן מקנות שליטה ברווח הכולל לתקופה
			רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
1.89	0.24	0.34	רווח בסיסי
-	0.01	-	מפעילות נמשכת
1.89	0.25	0.34	מפעילות שהופסקה
			סך - הכל
1.89	0.24	0.34	בדילול מלא
-	0.01	-	מפעילות נמשכת
1.89	0.25	0.34	מפעילות שהופסקה
			סך - הכל
175,282	166,775	205,788	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה
175,282	166,775	206,370	(אלפי מניות)
			בסיסי
			מדולל

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

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

סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינו מקנות שליטה	סך-הכל מייחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות
1,806,540	(96)	1,806,636	674,416	10,146	875,787	246,287
70,085	(3)	70,088	70,088			
282		282			232	50
239		239		239		
(24,707)		(24,707)	(24,707)			
1,852,439	(99)	1,852,538	719,797	10,385	876,019	246,337

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2010

יתרה ליום 1 בינואר 2010

רווח כולל לתקופה
מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם למועד הדוח על המצב הכספי

יתרה ליום 31 במרץ 2010

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

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

סך-הכל סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינו מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות
1,236,078	(74)	1,236,152	412,689	8,279	641,252	173,932
41,216 (14,676) 1,013		41,216 (14,676) 1,013	41,216 (14,676)	1,013		
<u>1,263,631</u>	<u>(74)</u>	<u>1,263,705</u>	<u>439,229</u>	<u>9,292</u>	<u>641,252</u>	<u>173,932</u>

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2009

יתרה ליום 1 בינואר 2009

רווח כולל לתקופה
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם למועד הדוח על המצב הכספי
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 31 במרץ 2009

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

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי על השינויים בהון העצמי
אלפי ש"ח

סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינו מקנות שלטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	על פרמיה על מניות	הון המניות	
1,236,078	(74)	1,236,152	412,689	8,279	641,252	173,932	יתרה ליום 1 בינואר 2009
332,038	(22)	332,060	332,060			33,355	רווח כולל לשנה
-		-			(33,355)		הפקת מניות הטבה
306,890		306,890			267,890	39,000	הפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(70,333)		(70,333)	(70,333)				דיבידנד שהוכרז ושלם
1,867		1,867		1,867			זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
1,806,540	(96)	1,806,636	674,416	10,146	875,787	246,287	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

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

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
332,038	41,216	70,085
(184,889)	8,457 (*)	(1,543)
147,149	49,763	68,542
(7,866)	(421) (*)	(2,464)
139,283	49,252	66,078
-----	-----	-----
(341,953)	(65,483)	(382,986)
(63,267)	-	-
(4,036)	(444)	(6,592)
(409,256)	(65,927)	(389,578)
14,252	-	66
(395,004)	(65,927)	(389,512)
-----	-----	-----
130,884	5,585	4,909
(70,333)	-	-
249,280	-	-
166,372	-	-
-	-	36,406
(66,575)	(13,188)	(36,696)
(272,358)	733	(1,127)
137,270	(6,870)	3,492
(4,668)	(1,073)	(1,322)
132,602	(7,943)	2,170
-----	-----	-----
(124,837)	(25,193)	(317,544)
1,718	575	(3,720)
589	253	144
592,506	592,506	469,976
469,976	568,141	148,856
-----	-----	-----

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)
רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
דיבידנד שהוכרז ושולם
הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב
בניכוי הוצאות הנפקה
המרת כתבי אופציה לאגרות חוב
פרעון התחייבויות לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(*) סווג מחדש

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

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

א. התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:		
(235,050)	(3,000)	-
(171)	(1,425)	618
(150)	420	(420)
(7,765)	-	-
56,043	(10,650)	(13,879)
38,727	(6,568)	(9,654)
1,867	1,013	239
(48,322)	11,712	1,045
1,025	268	227
(193,796)	(8,230)	(21,824)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:		
(553)	657	(2,074)
4,166	4,598	2,289
1,254	1,820	(506)
(472)	(43)	266
4,512	9,655 (*)	20,306
8,907	16,687	20,281
(184,889)	8,457	(1,543)

ב. עסקאות שלא במזומן		
השקעות בנדל"ן להשקעה		
3,614	1,332	640
(63,275)	-	-
(2,300)	-	-
57,610	-	-
-	14,676	24,707

ג. מידע נוסף		
126,325	17,275	16,733
1,954	1,120	650
2,029	516	280

(*) סווג מחדש

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

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2010

בלתי מבוקר

באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2010 ולתקופה של שלושה חודשים שנתיימה באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009 ולשנה שנתיימה באותו מועד פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף ג להלן.

ג. **תקני דיווח כספי חדשים אשר מיושמים החל מיום 1 בינואר 2010 ואשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:**

התקנים, הפרשנויות והתיקונים החדשים הבאים, אשר נכנסו לתוקף בשנה הנוכחית, אינם משפיעים באופן מהותי על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות קודמות, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות.

(1) **IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים"** - התקן החדש קובע כללים לטיפול החשבונאי בצירופי עסקים. התקן מיושם לגבי צירופי עסקים שהתרחשו מיום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

(2) **IAS 27 (מתוקן) "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים"** - התקן החדש קובע את כללי הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים ונפרדים. הוראות התקן חלות לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו. התקן מיושם למפרע, פרט למספר חריגים, לגביהם מיושמות הוראות התקן בדרך של "מכאן ולהבא".

(3) **IFRS 5 "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו"** - במסגרת פרויקט השיפורים השנתיים לשנת 2008, תוקן IFRS 5 "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו". התיקון קובע כי נכסים והתחייבויות של חברה בת יסווגו כמוחזקים למכירה, כאשר החברה האם מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות השליטה בה, גם כאשר בכוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה. התיקון מיושם בדרך של "מכאן ולהבא" לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

(4) **IFRS 2 "עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן בקבוצה"** - התיקונים קובעים את הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים הנפרדים והאינדיבידואליים של ישות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות בידי ישויות אחרות בקבוצה. בנוסף, התיקונים משלבים ב-IFRS2 הנחיות קודמות של IFRIC 8 "תחולת IFRS 2" ו-IFRIC 11 - "עסקאות במניות בקבוצה ובמניות אוצר". הוראות התיקונים יחולו לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010. התיקונים מיושמים למפרע למעט התיקונים המיוחסים להנחיות קודמות אשר בתוקף ממועדן המקורי.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2009 בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. תקני דיווח כספי חדשים אשר מיושמים החל מיום 1 בינואר 2010 ואשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות (המשך):

(5) התיקונים הבאים התפרסמו במסגרת פרויקט השיפורים השנתיים לשנת 2009

- **תיקון IFRS 8 "מגזרי פעילות"** - תיקון IFRS 8 "מגזרי פעילות" קובע כי יינתן גילוי לגבי מדידת נכסי מגזר בר-דיווח רק אם מידע זה מסופק באופן סדיר למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי. התיקון מיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.
- **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים"** - תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" קובע כי מרכיב ההתחייבות של מכשיר הניתן, על פי בחירתו של הצד שכנגד, להיות מסולק על-ידי הנפקת מכשירים הוניים של הישות, יסווג כשוטף או לא שוטף בהתבסס על מועד הסילוק בדרך של העברת מזומן או נכסים אחרים ולא בהתבסס על מועד הסילוק בדרך של המרה. התיקון מיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.
- **תיקון IAS 7 "דוחות תזרים מזומנים"** - תיקון IAS 7 "דוחות תזרים מזומנים" מבהיר כי רק יציאות המביאות לידי נכס המוכר בדוח על המצב הכספי כשירות לסיווג כתזרימי מזומנים ששימוש פעילות השקעה. התיקון מיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ	
2009	2009	2010
%	%	%

מדד המחירים לצרכן

בישראל (מדד בגין)

בישראל (מדד ידוע)

שער חליפין מול הש"ח

דולר ארה"ב

דולר קנדי

3.89	(0.14)	(0.86)
3.81	(0.73)	(0.95)
(0.71)	10.15	(1.64)
15.74	7.34	1.35

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2010

בלתי מבוקר

באור 3 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה במהלך התקופה

(1) **עסקת ישראלום, בית פלאפון ומתחם קרגל** - בחודש ינואר 2010, חתמה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) על הסכמים עם חברת ישראלום נכסים בע"מ (להלן: "ישראלום"), לרכישת מלוא זכויותיה של ישראלום בשני הנכסים הבאים:

- **בית פלאפון** - שני שליש מזכויות הבעלות בנכס הידוע כ"בית פלאפון" בו החזיקה החברה נכון למועד הרכישה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) שליש מזכויות הבעלות. עם השלמת הרכישה, החברה בעלת מלוא הזכויות בנכס. הנכס מהווה מבנה למשרדים ומסחר הממוקם בפינת הרחובות דרך יצחק רבין ודרך השלום בגבעתיים בשטח עילי כולל של כ- 18 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי של כ- 14 אלפי מ"ר (כ- 450 מקומות חניה). הנכס מושכר בשלמותו לחברת פלאפון תקשורת בע"מ (להלן: "פלאפון") בהסכם שכירות שהוארך לאחרונה עד סוף שנת 2015, במסגרתו צפויים דמי השכירות לעלות החל מ-1 בינואר, 2011 בכ- 10% לעומת דמי השכירות המשולמים כיום. במסגרת הסכם השכירות תשתתף החברה בחלק מהעלויות שיפוצ הנכס בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (בגין החלק הנרכש כ- 6.6 מיליון ש"ח) ופלאפון תישא ביתרת עלויות השיפוצ.

- **מתחם קרגל** - מלוא זכויות החכירה המהוונת במקרקעין בשטח של כ- 105 דונם באזור התעשייה הצפוני בלוד, עליהם בנויים מבנים בשטח עילי כולל של כ- 47,000 מ"ר המושכרים במלואם לחברת קרגל בע"מ (להלן: "קרגל") ומשמשים לתעשייה ולאחסנה. תקופת השכירות מסתיימת בחודש יוני 2017 ולקרגל נתונות אופציות להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות של 10 ו- 5 שנים בהתאמה, במהלך חודש אפריל 2010, מימשה קרגל את אופצית המשך השכירות במלואה והאריכה את חוזה השכירות עד יוני 2032.

עבור הנכסים הנרכשים שילמה החברה לישראלום סך כולל של כ- 260.5 מיליון ש"ח. הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

(2) **סנטר הגליל ראש פינה** - בחודש פברואר 2010, חתמה החברה על הסכם עם חברת דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ (להלן: "דלק") (בשליטת דלק נדל"ן בע"מ) לרכישת מלוא הזכויות הבעלות של דלק במרכז המסחרי "סנטר הגליל" בראש פינה, תמורת סך של כ- 70 מיליון ש"ח. המרכז המסחרי ממוקם בכניסה המזרחית לראש פינה מכביש מס' 90 ומשתרע על פני כ- 10 דונם. המרכז המסחרי כולל כ- 6,000 מ"ר שטחים מניבים בעיקרם למסחר וכן תחנת דלק. הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

ב. מסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הכירו לראשונה שתי חברות מאוחדות בנכס מס נדחה לקבל בגין הפסדים להעברה לצרכי מס, זאת עקב ציפייה לקיומה של הכנסה חייבת בעתיד הנראה לעין.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2010 בלתי מבוקר

באור 3 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

ג. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר

(1) **קווי אשראי** - לקבוצה מסגרת אשראי מאושרת מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010. לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, (2) שיעור ההון העצמי מסך המאזן של החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%.
החברה הגיעה להסכמה עם הבנק לפיה יוסרו המגבלות שלעיל אם עד ליום 30 ביוני 2010 תרשום החברה שעבודים קבועים מדרגה ראשונה לטובת הבנק על נכסי נדל"ן מסוימים ששוים הכולל כבטוחה, על בסיס הערכות שמאי, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 במרץ 2010, עמדה החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

(2) **ליווי בנקאי לנדל"ן להקמה** - לחברה ליווי בנקאי לבניה בהיקף של כ-630 מיליון ש"ח. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כאמור לעיל. ניצול האשראי בהסכמי ליווי אלה כפופים להתקדמות הבניה.

ד. דיבידנד שהוכרז ושולם

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, בחודש דצמבר 2009 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2010 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.48 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 12 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, בחודש מרץ 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של 2010 בסך של 12 אגורות למניה (24.7 מיליון ש"ח), ששולם בחודש אפריל 2010.
בחודש מאי 2010 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2010 בסך של 12 אגורות למניה (24.7 מיליון ש"ח), שישולם בחודש יוני 2010.

ה. הנפקת אגרות חוב

בהתאם לתשקיף מדף שפרסמה החברה להנפקת ניירות ערך שלה מחודש מאי 2009, בחודש דצמבר, 2009 הנפיקה החברה 168 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') צמודות מדד (בגין נובמבר, 2009) ונושאות ריבית בשיעור של 4.9% לשנה ו-1,120,000 כתבי אופציה (סדרה 6) הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה ג') כך שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש ל-100 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'). למידע נוסף ראה ביאור 13ג'. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009.

במהלך תקופת הדוח הכספי מומשו 365,890 כתבי אופציה לאגרות חוב (סדרה ג') בתמורה כספית של 36,406 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח מומשו 249,644 כתבי אופציה נוספים בתמורה ל-24,840 אלפי ש"ח. יתרת כתבי האופציה שטרם מומשו הינה 504,466 יחידות.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2010 בלתי מבוקר

באור 4 - פעילות שהופסקה

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

ב. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
(245)	-	(35)
(5,991)	-	(581)
5,322	1,420	-
(914)	1,420	(616)
1,085	5	(2)
171	1,425	(618)

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה

רווח (הפסד) נקי לתקופה

באור 5 - עסקאות עם צדדים קשורים

במהלך חודש פברואר, 2010 התקשרה החברה עם החברה האם בהסכם ניהול חדש לקבלת שירותי ניהול לתקופה של 5 שנים החל מ- 1.1.2010 ועד 31.12.2014. תמורת שירותי הניהול תשלם החברה לחברת האם על בסיס רבעוני את הסכומים כמפורט להלן:

- 0.25% לשנה (דהיינו תשלום של 0.0625% לרבעון) מסך נכסים של עד 4 מיליארד ש"ח צמוד למדד.
 - בתוספת 0.15% לשנה (דהיינו תשלום של 0.0375% לרבעון) מסך נכסים מעל 4 מיליארד ש"ח ועד 6 מיליארד ש"ח צמוד למדד.
 - בתוספת 0.10% לשנה (דהיינו תשלום של 0.025% לרבעון) מסך נכסים מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 9 מיליארד ש"ח צמוד מדד.
- סכום דמי הניהול יוגבל לסך של 16 מיליון ש"ח לשנה צמוד מדד בכפוף לכך שבכל מקרה הסכום לא יחרוג מסך נומינלי של 18 מיליון ₪ לשנה.

לעניין סעיף זה "סך הנכסים" משמעו נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית ונכסי נדל"ן אחרים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2010 בלתי מבוקר

באור 5 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

בעקבות הסכמי הניהול החדשים המתוארים לעיל, להלן ההשפעה על סעיפי רווח או הפסד ונתוני רווח למניה וכן על יתרות רווח המתייחסים לתקופות המדווחות בהנחה שהשינויים בתנאים היו תקפים בכל תקופות הדיווח:

השפעה על הרווח לתקופה:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ 2009 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
332,038	41,216	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם כפי שדווח לפי הסכם קודם
38,393 (30,105) 8,288	8,733 (6,448) 2,285	הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם קודם הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם חדש
2,155	482	השפעת המס
<u>338,171</u>	<u>43,019</u>	רווח לתקופה פרופורמה

השפעה על הרווח למניה (בש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2009 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1.89	0.25	רווח למניה בסיסי ומדולל כפי שדווח
0.04	0.01	השפעת פרופורמה
<u>1.93</u>	<u>0.26</u>	רווח למניה בסיסי ומדולל פרופורמה

השפעה על יתרת העודפים:

ליום 31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ 2009 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
674,416	439,229	יתרת עודפים כפי שדווח
6,133	1,803	השפעת פרופורמה
<u>680,549</u>	<u>441,032</u>	יתרת עודפים פרופורמה

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 במרץ 2010**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרץ 2010

תוכן העניינים

ע מ ו ד

47	<u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u>
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
48	נתונים על המצב הכספי
49	נתונים על הרווח הכולל
50-51	נתונים על תזרימי המזומנים
52	מידע נוסף

**לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ**

**רח' זבוטינסקי 7
רמת גן**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 במרץ 2010, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 602,939 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2010 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 55,877 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריסמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל אביב, 16 במאי 2010.

אמות השקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי :

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2009	2009	2010		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
(בלתי מבוקר)				
				רכוש שוטף
445,618	542,115	129,770		מזומנים ושווי מזומנים
8,546	5,975	9,553		לקוחות
26,985	23,609	48,350		חייבים ויתרות חובה
56,320	49,563	91,662		הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
4,000	4,060	4,000		נכס מיועד למימוש
14	-	-		יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
736,483	625,322	283,335		סך-הכל רכוש שוטף
				רכוש בלתי שוטף
2,131,840	1,974,574	2,215,095		נדל"ן להשקעה
304,307	254,104	319,466		נדל"ן להשקעה בהקמה
2,436,147	2,228,678	2,534,561		
1,565,600	978,853	1,693,369		הלוואות לחברות מוחזקות
520,282	619,684	655,466		השקעה בחברות מוחזקות
10	14	8		יתרות חובה לזמן ארוך
16,688	13,661	13,752		רכוש קבוע, נטו
4,538,727	3,840,890	4,897,156		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
5,080,210	4,466,212	5,180,491		סך-הכל נכסים
				התחייבויות שוטפות
202,940	261,665	201,124		אשראי מתאגידים בנקאיים
2,695	1,023	755		ספקים ונותני שירותים
6,820	7,428	6,864		התחייבויות מס שוטפות, נטו
169,683	163,993	213,341		זכאים ויתרות זכות
6,663	5,025	4,534		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
	14,676	24,707		דיבידנד שהוכרז
120	72	35		יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
391,421	453,882	451,360		סך-הכל התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
1,481,485	1,357,633	1,507,580		אגרות חוב
1,232,769	1,190,850	1,191,852		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
630	1,200	210		כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
21,773	19,223	21,691		הפרשות
25,257	23,234	23,826		אחרות
122,739	156,485	131,434		מיסים נדחים, נטו
2,884,653	2,748,625	2,876,593		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
1,806,636	1,263,705	1,852,538		הון עצמי
5,080,210	4,466,212	5,180,491		סך הכל התחייבויות והון עצמי

אמות השקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		
	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
167,856	40,188	44,266	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
8,914	2,267	2,472	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
158,942	37,921	41,794	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
164,395	3,000	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
323,337	40,921	41,794	
31,566	7,518	6,473	הוצאות הנהלה וכלליות
900	225	225	תרומות
290,871	33,178	35,096	רווח מפעולות רגילות
85,739	1,110	66	הכנסות מימון
(213,891)	(11,826)	(4,943)	הוצאות מימון
9,116	-	-	הכנסות בקשר לרכישת איגרות חוב
171,835	22,462	30,219	רווח מפעולות לאחר מימון
(102)	375	337	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
136,944	25,531	48,457	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
308,677	48,368	79,013	רווח לפני מיסים על ההכנסה
22,955	(7,605)	(8,925)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
331,632	40,763	70,088	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
428	453	-	רווח מפעילות שהופסקה, נטו
332,060	41,216	70,088	רווח כולל לתקופה

אמות השקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

332,060	41,216	70,088
(242,407)	4,201	(24,156)
89,653	45,417	45,932
(377)	468	(72)
89,279	45,885	45,860

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
השקעה ברכוש קבוע
גביית הלוואות ושטרי הון
השקעה בחברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

(110,185)	(58,054)	(106,413)
(195,000)	-	(265,000)
(3,872)	(390)	(91)
46,161	792	1,121
(71,520)	-	-
-	-	2,600
(334,416)	(57,652)	(367,783)
-	-	-
(334,416)	(57,652)	(367,783)

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם
הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
פרעון התחייבויות לזמן ארוך
פרעון אגרות חוב
המרת כתבי אופציה לאגרות חוב
קבלת הלוואות לזמן ארוך
הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה
להמרה לאגרות חוב וכתבי אופציה
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
תמורה מממוש אופציות למניות

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

(70,333)	-	-
249,280	-	-
(59,138)	(12,916)	(30,613)
(4,061)	-	-
-	-	36,406
41,033	-	-
166,372	-	-
(198,435)	760	-
-	-	282
124,718	(12,156)	6,075
-	-	-
124,718	(12,156)	6,075

ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

(120,045)	(24,391)	(315,776)
(377)	468	(72)
2	-	-
566,038	566,038	445,618
445,618	542,115	129,770

אמות השקעות בע"מ

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	
2009	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(164,395)	(3,000)	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
(136,944)	(25,531)	(48,457)	חלק החברה ברווחי מוחזקות
427	(453)	-	הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
662	203	163	פחת והפחתות
(150)	420	(420)	התאמת שווי הוגן של תקבולים על חשבון כתבי אופציה
(7,965)	-	-	הניתנים למימוש למניות החברה
11,470	(2,259)	(2,659)	הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
			שחיקה (שערור) של אגרות חוב
			הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות
36,594	(4,705)	(9,487)	לזמן ארוך ומזומנים
1,867	1,013	239	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(26,303)	7,443	8,695	מיסים נדחים, נטו
(284,737)	(26,869)	(51,926)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(1,535)	1,037	(1,006)	ירידה (עליה) בלקוחות
(2,376)	(5,360)	(12,854)	עליה בחייבים ויתרות חובה, נטו
2,226	554	(1,940)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(230)	(93)	122	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
44,245	34,932	43,448	עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות
42,330	31,070	27,770	
(242,407)	4,201	(24,156)	

א. פעולות שלא במזומן השקעות בנדל"ן להשקעה

כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

הקצאת מניות בחברה כנגד מחילת אג"ח בנות

3,614	(3,770)	640	כנגד השקעה במוחזקות
(110,167)	-	-	כנגד אגרות חוב
46,892	-	-	כנגד זכאים ויתרות זכות
(2,300)	-	-	כנגד הון עצמי
57,610	-	-	דיבידנד שהוכרז
-	14,676	24,707	

ב. מידע נוסף

115,377	14,306	13,745	ריבית ששולמה
1,642	1,044	545	ריבית שהתקבלה
63	8	5	מיסים ששולמו

אמות השקעות בע"מ

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2009.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 3.ג' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות

בינואר 2010, העמידה החברה לשתי חברות מאוחדות הלוואות בסך 199 מיליון ש"ח בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה, ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור 3% לשנה, עומדות לפירעון ב- 28-36 תשלומים חצי שנתיים שווים.

(2) הסדרת אגרות חוב

בנובמבר 2009, חתמה החברה על הסכם עם בעלי אגרות חוב בחברות מאוחדות לרכישתם של אגרות חוב ושטרי הון שהוחזקו על ידם. לאחר הרכישה מחזיקה החברה בכל אגרות החוב ושטרי הון של החברות המאוחדות. בינואר 2010, הגיעה החברה והחברות המאוחדות להסכמות להסדרת החוב של אגרות החוב. במסגרת ההסדר נקבע שיתרת החוב ליום 31 בדצמבר 2009 בסך 231 מיליון ש"ח תשולם ב- 26-36 תשלומים חצי שנתיים בריבית לא צמודה בשיעור 3% לשנה.

(3) שטר הון

בינואר 2010 הנפיקה חברה מאוחדת לחברה שטרי הון בסך 265 מיליון ש"ח. שטרי ההון אינם נושאים ריבית והצמדה. שטרי ההון יפרעו על פי דרישה של החברה, אך לא לפני 15 בינואר 2015.