



**אמות השקעות בע"מ**

**דוח תקופתי ליום 31.03.10**

## אמות השקעות בע"מ

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

### תוכן העניינים

#### עמוד

|       |   |
|-------|---|
| 1-30  | דוח הדירקטוריון   |
| 31    | דוח סקירה של רואי חשבון                                     |
|       | <b>דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):</b> |
| 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 | <b>דוחות כספיים נפרדים</b>                                  |

**דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה 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 שנסתיימה 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 תאגידיים שבשליטתה בהשכרה, ניהול ואחזקה, של נכסים בארץ וכן ברכישה, ייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. החברה הינה חברה בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן-"אלוני חץ"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

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<br>2009 | רבעון 1<br>2009 | רבעון 1<br>2010 | % שינוי<br>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<br>נמשכת            |
| 144         | 33              | 49              | 48%                  | FFO פעילות נמשכת (בנטרול הפרשי<br>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 שיפוץ הנכס בסך של כ- 10 מיליון ₪. (בגין החלק הנרכש כ- 6.6 מיליון ₪) ופלאפון תישא ביתרת עלויות השיפוץ. 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 חבי 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.

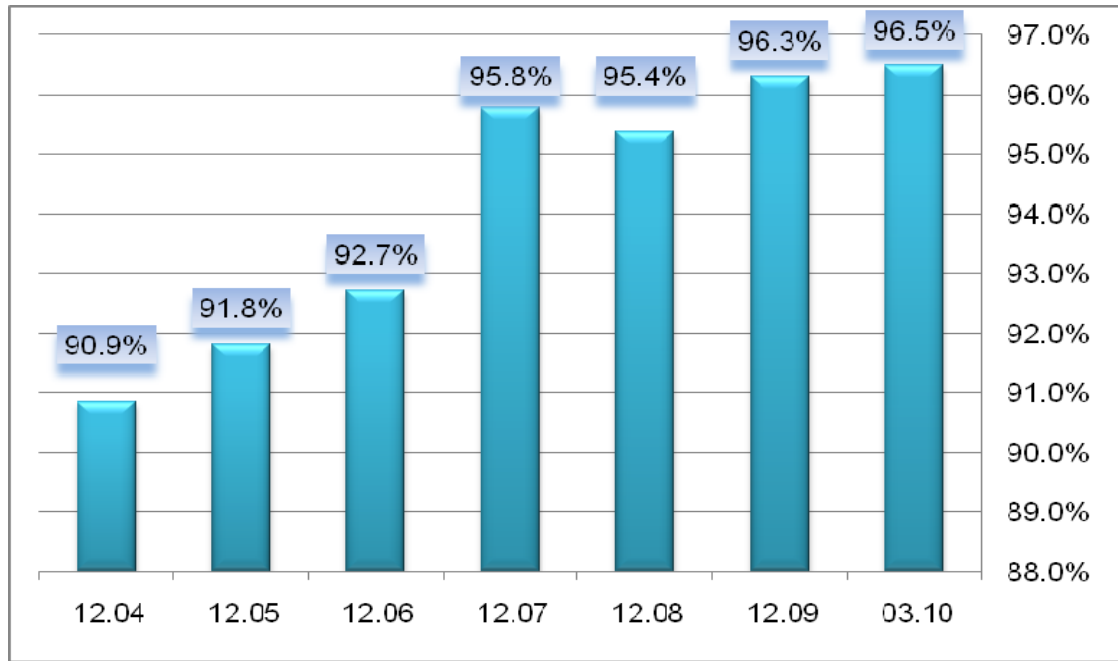
- פרויקט משרדים ברמת גן - החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה, דיפון ובניית המרתפים.
- פרויקט משרדים בפתח תקווה - החברה מסיימת את בניית מרתפי החניה בשטח של כ- 32 אלפי מ"ר ומתחילה בבניית השלד של המגדל הראשון בשטח של כ- 25 אלף מ"ר עילי.
- פרויקט בפארק אפק בראש העין - החברה השלימה את בניית שלב א' במתחם, כ- 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:**

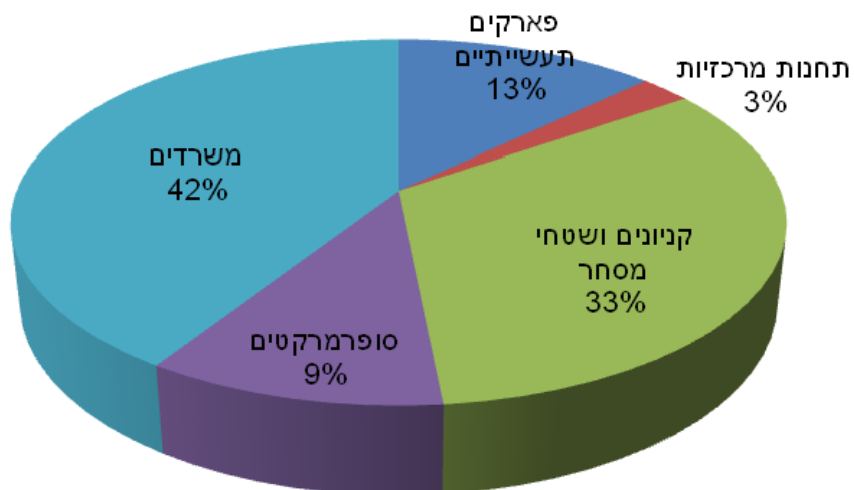
| הכנסות מדמי שכירות 1-3/10 | שווי הוגן ליום 31.03.10 | שעור תפוסה ליום 31.03.10 | אחוז מסך השטח | שטח עילי ליום 31.03.10* | סוג                           |
|---------------------------|-------------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------------|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

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

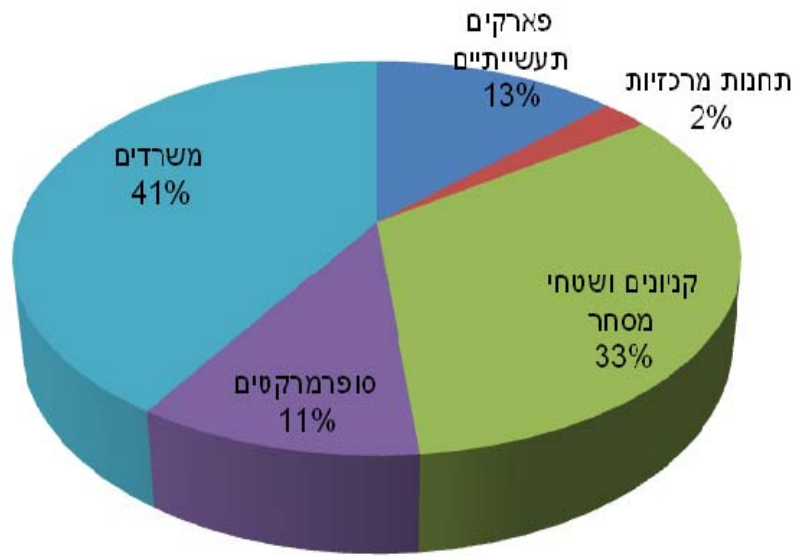
**שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה:**



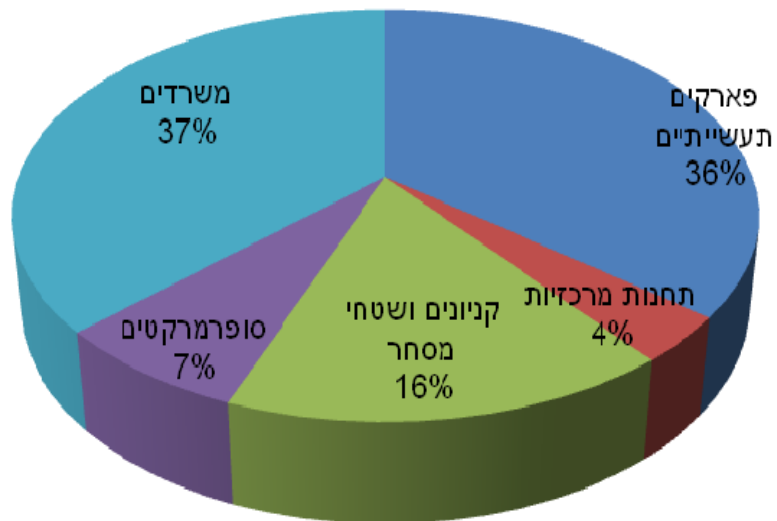
**התפלגות שימושים לפי הכנסות משכ"ד**



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

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

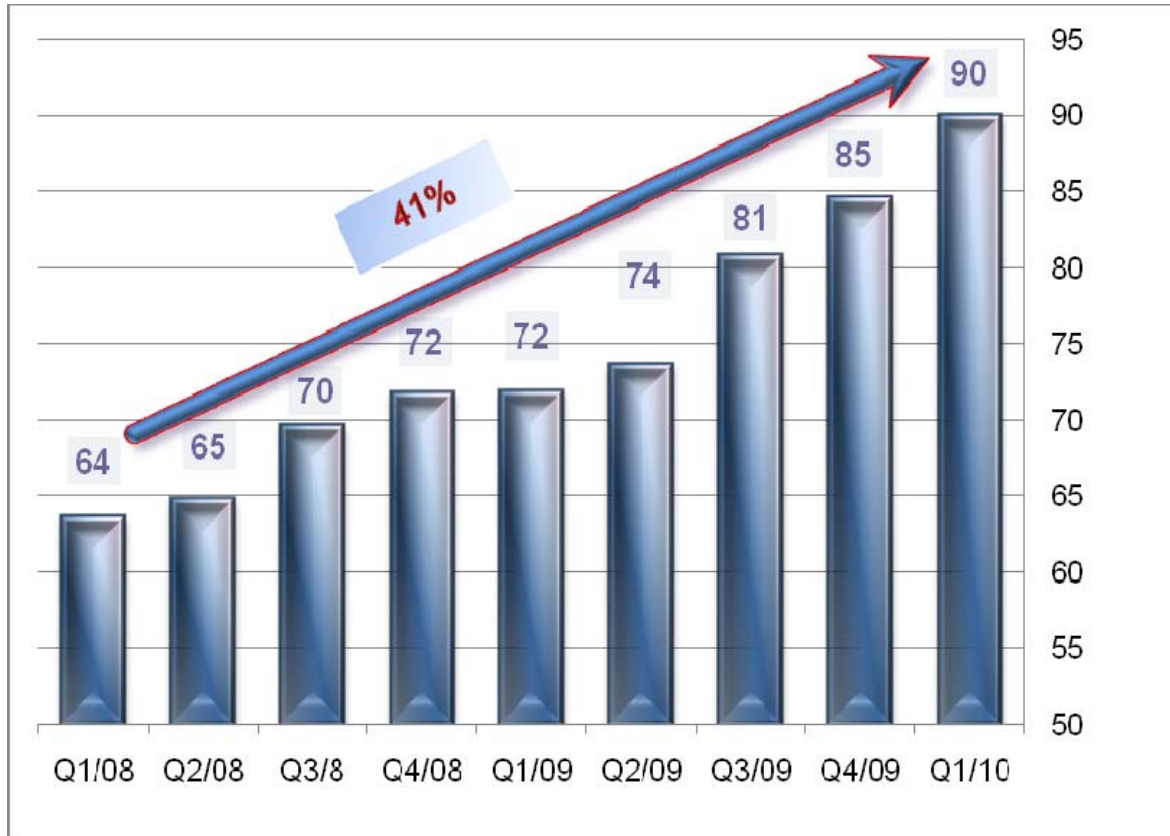
| באלפי ₪                                    | רבעון 1<br>2010 | רבעון 4<br>2009 | רבעון 3<br>2009 | רבעון 2<br>2009 | רבעון 1<br>2009 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| ישראל – נכסים קיימים בתקופה <sup>(1)</sup> | 75,075          | 75,049          | 73,050          | 72,461          | 71,912          |
| נכסים בישראל שנרכשו <sup>(2)</sup>         | 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

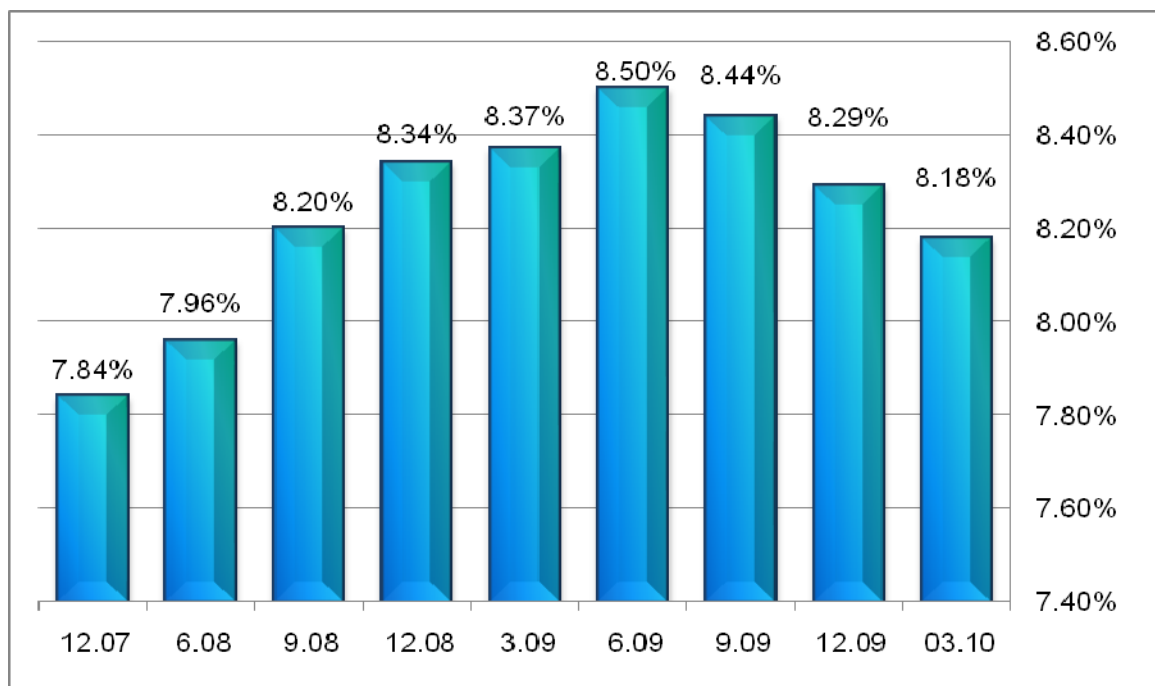
NOI הנ"ל אינו מהווה תחזית החברה לשנת 2010-ראה תחזית 2010 בהמשך.

8.18%

**שיעור 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 בשיעור 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><br><u>1-3/09</u> | <u>לתקופה</u><br><u>10-12/09</u> | <u>לתקופה</u><br><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                          | שערוך כתבי אופציות ואחרות  |
| *68                            | 1,224                            | 227                            | פחת, הפחתות ושונות   |
| <b>50,004</b>                  | <b>37,295</b>                    | <b>73,269</b>                  | <b>FFO (כולל הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו)</b>                  |
| *(17,339)                      | 4,688                            | (24,223)                       | נוסף (הפחת) – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער* |
| <b>32,665</b>                  | <b>41,983</b>                    | <b>49,046</b>                  | <b>FFO</b>   |
| <b>0.19</b>                    | <b>0.21</b>                      | <b>0.24</b>                    | <b>FFO למניה (בש"ח)</b>  |

העליה ב- FFO לתקופה המדווחת לעומת התקופה מקבילה דאשתקד בסך של כ- 16 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעליה ב- EBITDA בסך של כ- 18 מיליון ש"ח 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    |
| <u>44,359</u>  | <u>10,082</u>   | <u>12,148</u>  | 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                             |
| <u>3,020</u>   | <u>(37)</u>     | <u>114</u>     | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו         |
| 503,608        | 66,022          | 81,346         | רווח מפעולות רגילות                |
| <u>215,630</u> | <u>13,125</u>   | <u>8,057</u>   | הוצאות מימון, נטו                  |
| 287,978        | 52,897          | 73,289         | רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסות |
| <u>43,889</u>  | <u>(13,106)</u> | <u>(2,586)</u> | הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה    |
| 331,867        | 39,791          | 70,703         | רווח מפעילות נמשכת                 |
| <u>171</u>     | <u>1,425</u>    | <u>(618)</u>   | רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו   |
| <b>332,038</b> | <b>41,216</b>   | <b>70,085</b>  | <b>רווח נקי לתקופה</b>             |

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 הנחלה 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 ₪

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

### 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, אמדן 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 ספיציפית 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 הנדליין להשקעה של החברה (כולל הנדליין 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 בכניסה 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<br>(לפני השפעות המס) |        | שווי הוגן*<br>ליום 31/03/10 | רווח (הפסד) מהשינויים<br>(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<br>צמודות מדד |
| 91,837                                     | 45,918 | 1,836,736                   | (45,918)                                   | (91,837)  | אג"ח צמודות<br>מדד    |
| 149,993                                    | 74,997 |                             | (74,997)                                   | (149,993) |                       |

\* השווי הוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי הוגן (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<br>(לפני השפעות המס) |        | שווי הוגן*<br>ליום 31/03/10 | רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |          |                         |
|--|--------|-----------------------------|--|----------|-------------------------|
| ירידה בריבית                               |        |                             | עליה בריבית                                |          |                         |
| -10%                                       | -5%    |                             | +5%  | +10%     |                         |
| 24,017                                     | 12,009 | 240,172                     | (12,009)                                   | (24,017) | הלוואות<br>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) |         | שווי הוגן*    | רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) |        |                              |
|---|---------|---------------|---|--------|------------------------------|
| ירידה בריבית הקבועה                     |         |               | 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<br>(לפני השפעות המס) |              | שווי הוגן*    | רווח (הפסד)<br>מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |                 |                       |
|--|--------------|---------------|---|-----------------|-----------------------|
| ירידה בשע"ח                                |              |               | 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<br>(לפני השפעות המס) |             | שווי הוגן*    | רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |            |                       |
|--|-------------|---------------|--|------------|-----------------------|
| ירידה ריבית                                |             |               | עליה בריבית                                |            |                       |
| -10%                                       | -5%         | ליום 31/03/10 | +5%  | +10%       |                       |
| 12,547                                     | 6,273       | 125,465       | (6,273)                                    | (12,547)   | השקעות בדולר קנדי     |
| <u>(155)</u>                               | <u>(77)</u> | 138,767       | <u>77</u>                                  | <u>154</u> | 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: Equity One INC., First Capital Realty INC, PSP Swiss Properties AG (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 בגינן מסתכם לסך של כ- 110 מיליון ₪, בגינן 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 המערבים 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.



|   |                      |  |   |                       |  |  |                |   |                                     |
|---|----------------------|--|---|-----------------------|--|--|----------------|---|-------------------------------------|
| האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לכיצוע פעולות שונות | תיאור ההפרה (אם חלה) | האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות החתיכות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות | האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתייבויות לפי שטר הנאמנות | דרך בה אושרו השינויים | שינוי בתנאים בתעודות ההתייבויות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיווח                                  | תנאים בתעודות ההתייבויות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד | תקפות השעבודים | הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התייבויות נוספות | הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים |
| לא  | לא רלוונטי           | לא   | כן  | לא רלוונטי            | לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה א') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיווח | אין מוגבלות  | 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 המונחקות בידי הציבור ליום 31/03/2010 (אג"ח סדרה ג')**

| אפשרות המרה לני"ע אחרים   | הצמדה                                    | מועדי תשלום הרגבית                   | מועדי תשלום הקרן                     | שיעור ריבית קבועה | סכום רגבית שגבירה 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                           | 213,796                   | 200,639                          | 200,639                     | 204,406                        | 168,000               | 31/12/09    |
| <b>זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימוש</b>  |  |                                      |                                      |                   |                                 |                           |                                  |                             |                                |                       |             |
| <b>שעבודים</b>  |  |                                      |                                      |                   |                                 |                           |                                  |                             |                                |                       |             |
| <b>האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות</b>   |  |                                      |                                      |                   |                                 |                           |                                  |                             |                                |                       |             |
| <b>דירוג</b>  |  |                                      |                                      |                   |                                 |                           |                                  |                             |                                |                       |             |
| <b>מידרוג</b>   |  |                                      |                                      |                   |                                 |                           |                                  |                             |                                |                       |             |
| <b>דירוג ליום 31.03.2010</b>  |  |                                      |                                      |                   |                                 |                           |                                  |                             |                                |                       |             |
| AA/Negative   |  |                                      |                                      |                   |                                 |                           |                                  |                             |                                |                       |             |
| לא  |  |                                      |                                      |                   |                                 |                           |                                  |                             |                                |                       |             |
| <p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרשימה למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחריות הציבור באגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</p> <p>החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הני"ע על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והרגבית שגבירה עד מועד הפדיון בפועל. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ושני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המקדים, אך היו תמחקנה ממסחר.</p> |  |                                      |                                      |                   |                                 |                           |                                  |                             |                                |                       |             |
| <p>אין שעבוד.<br/>קיים שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פקדון בסך 1 ₪.</p>   |  |                                      |                                      |                   |                                 |                           |                                  |                             |                                |                       |             |

<sup>2</sup> ג'נדל בע"מ נקוב נובע ממימוש אופציות סדרה 6 במהלך התקופה 36,406,055 מיליון ע"ג. אגרות חוב (סדרה ג').

|   |                      |   |  |                       |  |   |                |  |                                     |
|---|----------------------|---|--|-----------------------|--|---|----------------|--|-------------------------------------|
| האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לכיכוע פעולות שונות | תיאור ההפרה (אם חלה) | האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות החתויבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות | האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות | זרד בה אושרו השינויים | שינוי בתנאים בתעודת ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיוח                                   | תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, 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 חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה ג) לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיוח | אין פוגבלות   | השעבוד תקף     | אין  | אין                                 |

| <u>שם חברת הנאמנות</u>    | <u>שם האחראי על הסדרת</u> | <u>כתובת</u>        | <u>טלפון</u> |
|---------------------------|---------------------------|---------------------|--------------|
| הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | עריד דן אבנון             | הירקון 113, תל אביב | 03-5274867   |

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

| <b>דולר קנדי</b> | <b>דולר ארה"ב</b> | <b>הצמדה למדד</b> | <b>ללא הצמדה</b> | <b>התאמות</b> | <b>סה"כ</b>   |   |
|------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|---------------|---|
| <b>אלפי ₪</b>    | <b>אלפי ₪</b>     | <b>אלפי ₪</b>     | <b>אלפי ₪</b>    | <b>אלפי ₪</b> | <b>אלפי ₪</b> |   |
| 951              | -                 | -                 | 147,905          | -             | 148,856       | <b>רכוש שוטף כספי</b>                         |
| -                | -                 | -                 | 16,445           | -             | 16,445        | מזומנים ושווי מזומנים                         |
| -                | -                 | -                 | -                | 803           | 803           | לקוחות  |
| -                | -                 | -                 | -                | 2,254         | 27,376        | נכסי מס שוטפים, נטו                           |
| -                | -                 | -                 | -                | 4,000         | 4,000         | חייבים ויתרות חובה                            |
| 20,743           | -                 | -                 | -                | 3,049         | 23,792        | נכס המיועד למימוש                             |
| 21,694           | -                 | -                 | 189,472          | 10,106        | 221,272       | יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה                |
|                  |                   |                   |                  |               |               | סה"כ רכוש שוטף כספי                           |
| 111,535          | -                 | -                 | -                | -             | 111,535       | ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר               |
| 0                | 596               | 4,453             | -                | 5,080         | 10,129        | לפעילות שהופסקה                               |
| 133,229          | 596               | 4,453             | 189,472          | 15,186        | 342,936       | יתרות חובה לזמן ארוך                          |
|                  |                   |                   |                  |               |               | <b>סך נכסים כספיים</b>                        |
| -                | -                 | -                 | -                | 5,093,243     | 5,093,243     | נדל"ן להשקעה                                  |
| -                | -                 | -                 | -                | 19,339        | 19,339        | רכוש קבוע, נטו                                |
| -                | -                 | -                 | -                | 12,587        | 12,587        | נכסי מסים נדחים                               |
| -                | -                 | -                 | -                | 5,125,169     | 5,125,169     | <b>סך נכסים לא כספיים</b>                     |
| 133,229          | 596               | 4,453             | 189,472          | 5,140,355     | 5,468,105     | <b>סך הנכסים</b>                              |
|                  |                   |                   |                  |               |               | <b>התחייבויות שוטפות</b>                      |
| -                | 27,917            | 210,740           | 5                | -             | 238,662       | אשראי מתאגידים 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            | -                 | -                 | 304,648          | 16,254        | 403,332       | יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה                |
|                  |                   |                   |                  |               |               | <b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>               |
|                  |                   |                   |                  |               |               | <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>                |
| -                | -                 | 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 מתאגידים בנקאיים ומאחרים              |
| -                | -                 | 210               | -                | -             | 210           | כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה       |
| 115,030          | -                 | 2,603,659         | 260,242          | 16,254        | 3,327,750     | <b>סך התחייבויות כספיות</b>                   |
| -                | -                 | -                 | -                | 211,156       | 211,156       | מיסים נדחים                                   |
| -                | -                 | -                 | -                | 24,691        | 24,691        | הפרשות  |
| -                | -                 | -                 | 19,976           | 32,093        | 52,069        | אחרות   |
| -                | -                 | -                 | 19,976           | 267,940       | 287,916       | <b>סך התחייבויות לא כספיות</b>                |
| 115,030          | 27,917            | 2,908,307         | 280,218          | 284,194       | 3,615,666     | <b>סך ההתחייבויות</b>                         |
|                  |                   |                   |                  |               |               | <b>עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים</b> |
| 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 לעריכה 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 תאגידי נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידי, 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 מזהים 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.

בריטמן 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         | 2010      |   |
| אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח  |   |
| <b>(בלתי מבוקר)</b> |              |           |   |
| 469,976             | 568,141      | 148,856   | <b>רכוש שוטף</b>  |
| 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  |
|                     |              |           | <b>רכוש בלתי שוטף</b>   |
| 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   | <b>התחייבויות שוטפות</b>  |
| 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 | <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>  |
| 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 | <b>הון עצמי</b>   |
| (96)                | (74)         | (99)      | הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה   |
| 1,806,540           | 1,263,631    | 1,852,439 | זכויות שאינן מקנות שליטה  |
| 5,386,700           | 4,785,296    | 5,468,105 | סך-הכל הון עצמי   |
|                     |              |           | סך-הכל התחייבויות והון עצמי   |
|                     |              |           | הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם. |

16 במאי 2010

תאריך אישור

הדוחות הכספיים

יהודית זינגר בלוזר  
מנהלת כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוח תמציתי מאוחד על רווח הכולל**

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 31 במרץ |          |  |
|------------------------------------|--|----------|--|
|                                    | 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   | <b>רווח מפעולות רגילות</b>                                   |
| 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   | <b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>                             |
| 43,889                             | (13,106)   | (2,586)  | הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה                              |
| 331,867                            | 39,791   | 70,703   | <b>רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה</b>               |
| 171                                | 1,425  | (618)    | רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו                             |
| 332,038                            | 41,216   | 70,085   | רווח כולל לתקופה   |
| 332,060                            | 41,216   | 70,088   | <b>חלוקת הרווח הכולל לתקופה:</b>                             |
| (22)                               | -  | (3)      | חלק בעלי מניות הרוב ברווח הכולל לתקופה                       |
| 332,038                            | 41,216   | 70,085   | חלק בעלי מניות שאינן מקנות שליטה ברווח הכולל לתקופה          |
|                                    |  |          | <b>רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):</b>       |
| 1.89                               | 0.24   | 0.34     | <b>רווח בסיסי</b>  |
| -                                  | 0.01   | -        | מפעילות נמשכת  |
| 1.89                               | 0.25   | 0.34     | מפעילות שהופסקה  |
|                                    |  |          | סך - הכל   |
| 1.89                               | 0.24   | 0.34     | <b>בדילול מלא</b>  |
| -                                  | 0.01   | -        | מפעילות נמשכת  |
| 1.89                               | 0.25   | 0.34     | מפעילות שהופסקה  |
|                                    |  |          | סך - הכל   |
| 175,282                            | 166,775  | 205,788  | <b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה</b> |
| 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<br>מיוחס<br>לבעלי<br>המניות<br>של החברה | סך-הכל<br>מיוחס<br>לבעלי<br>המניות<br>של החברה | קרוי<br>הון בגין<br>עסקאות<br>תשלום<br>מבוסס מניות | פרמיה<br>על מניות | הון<br>המניות      |
|-----------------------------------|--|--|--|-------------------|--------------------|
| הון עצמי                          | 1,236,078                                      | 1,236,152                                      | 8,279  | 641,252           | 173,932            |
| סך-הכל                            | 41,216<br>(14,676)<br>1,013                    | 41,216<br>(14,676)<br>1,013                    | 41,216<br>(14,676)                                 | 1,013             | 41,216<br>(14,676) |
| זכויות<br>שאינן<br>מקונות<br>שלטח | (74)   | (74)   |  |                   |                    |
| עודפים                            | 412,689  | 412,689  |  |                   |                    |
| הון עצמי                          | 1,263,631                                      | 1,263,705                                      | 9,292  | 641,252           | 173,932            |

**לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2009**

**יחרה ליום 1 בינואר 2009**

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

**יחרה ליום 31 במרץ 2009**

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

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

|                                       | קידן<br>הון בגין<br>עסקאות<br>תשלום<br>מבוסס מניות | פרמיה על<br>מניות | הון<br>המנויות | הון המנויות<br>החברה | מיוחד לבעלי<br>המניות של<br>החברה | זכויות<br>שאינן<br>מקנות<br>שלטח | סך-הכל<br>הון עצמי |
|---------------------------------------|--|-------------------|----------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| <b>יתרה ליום 1 בינואר 2009</b>        | 8,279  | 641,252           | 173,932        | 1,236,152            | (74)                              | 1,236,078                        |                    |
| רווח כולל לשנה                        |  |                   |                |                      |                                   |                                  |                    |
| תפקות מניית הטבה                      |  |                   |                |                      |                                   |                                  |                    |
| תפקות הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה) | (33,355)   |                   | 33,355         |                      | (22)                              | 332,038                          |                    |
| דגיבנד שהוכרז ושולם                   |  | 267,890           | 39,000         |                      |                                   | 306,890                          |                    |
| זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים   | 1,867  |                   |                |                      |                                   | 1,867                            |                    |
| <b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2009</b>       | 10,146   | 875,787           | 246,287        | 1,806,636            | (96)                              | 1,806,540                        |                    |

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים**

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 31 במרץ |           |  |
|------------------------------------|--|-----------|--|
|                                    | 2009   | 2010      |  |
| אלפי ש"ח                           | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח  |  |
|                                    | (בלתי מבוקר)                                       |           |  |
| 332,038                            | 41,216   | 70,085    | <b>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</b>                   |
| (184,889)                          | (*) 8,457  | (1,543)   | רווח נקי לתקופה  |
| 147,149                            | 49,763   | 68,542    | התאמות הדרושות להצגת תזרימי                            |
| (7,866)                            | (*) (421)  | (2,464)   | המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')                       |
| 139,283                            | 49,252   | 66,078    | <b>מזומנים נטו - פעילות נמשכת</b>                      |
|                                    |  |           | מזומנים נטו - פעילות שהופסקה                           |
|                                    |  |           | <b>מזומנים נטו - פעילות שוטפת</b>                      |
|                                    |  |           | <b>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</b>                   |
| (341,953)                          | (65,483)   | (382,986) | השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)         |
| (63,267)                           | -  | -         | רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי                 |
| (4,036)                            | (444)  | (6,592)   | אחרות, נטו   |
| (409,256)                          | (65,927)   | (389,578) | <b>מזומנים נטו - פעילות נמשכת</b>                      |
| 14,252                             | -  | 66        | מזומנים נטו - פעילות שהופסקה                           |
| (395,004)                          | (65,927)   | (389,512) | <b>מזומנים נטו - פעילות השקעה</b>                      |
|                                    |  |           | <b>תזרימי מזומנים - פעילות מימון</b>                   |
| 130,884                            | 5,585  | 4,909     | קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים                |
| (70,333)                           | -  | -         | דיבידנד שהוכרז ושולם                                   |
| 249,280                            | -  | -         | הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה           |
| 166,372                            | -  | -         | הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב          |
| -                                  | -  | 36,406    | בניכוי הוצאות הנפקה                                    |
| (66,575)                           | (13,188)   | (36,696)  | המרת כתבי אופציה לאגרות חוב                            |
| (272,358)                          | 733  | (1,127)   | פרעון התחייבויות לזמן ארוך                             |
| 137,270                            | (6,870)  | 3,492     | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות            |
| (4,668)                            | (1,073)  | (1,322)   | <b>מזומנים נטו - פעילות נמשכת</b>                      |
| 132,602                            | (7,943)  | 2,170     | מזומנים נטו - פעילות שהופסקה                           |
|                                    |  |           | <b>מזומנים נטו - פעילות מימון</b>                      |
| (124,837)                          | (25,193)   | (317,544) | <b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת</b>      |
| 1,718                              | 575  | (3,720)   | עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה    |
| 589                                | 253  | 144       | השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ |
| 592,506                            | 592,506  | 469,976   | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה               |
| 469,976                            | 568,141  | 148,856   | 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<br>שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 31 במרץ |                          |
|------------------------------------|--|--------------------------|
|                                    | 2009   | 2010                     |
|                                    | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |

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

| <b>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b> |                |                 |  |
|--|----------------|-----------------|--|
| (235,050)  | (3,000)        | -               | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו              |
| (171)  | (1,425)        | 618             | הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו                           |
| (150)  | 420            | (420)           | התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה |
| (7,765)  | -              | -               | הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב                               |
| 56,043   | (10,650)       | (13,879)        | שחיקה (שערוד) ערך אגרות חוב                                |
| 38,727   | (6,568)        | (9,654)         | הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים  |
| 1,867  | 1,013          | 239             | זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות                   |
| (48,322)   | 11,712         | 1,045           | מיסים נדחים, נטו   |
| 1,025  | 268            | 227             | אחרות, נטו   |
| <u>(193,796)</u>                                     | <u>(8,230)</u> | <u>(21,824)</u> |  |
| <b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>              |                |                 |  |
| (553)  | 657            | (2,074)         | ירידה (עליה) בלקוחות                                       |
| 4,166  | 4,598          | 2,289           | ירידה בחייבים ויתרות חובה, נטו                             |
| 1,254  | 1,820          | (506)           | עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים                         |
| (472)  | (43)           | 266             | עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד          |
| 4,512  | 9,655 (*)      | 20,306          | עליה בזכאים ויתרות זכות                                    |
| <u>8,907</u>   | <u>16,687</u>  | <u>20,281</u>   |  |
| <u>(184,889)</u>                                     | <u>8,457</u>   | <u>(1,543)</u>  |  |

| <b>ב. עסקאות שלא במזומן</b> |               |               |   |
|-----------------------------|---------------|---------------|---|
| 3,614                       | 1,332         | 640           | <b>השקעות בנדל"ן להשקעה</b><br>כנגד זכאים ויתרות זכות |
| (63,275)                    | -             | -             | <b>פירעון התחייבויות כנגד</b><br>אגרות חוב של החברה   |
| (2,300)                     | -             | -             | זכאים ויתרות זכות                                     |
| 57,610                      | -             | -             | הקצאת מניות של החברה                                  |
| <u>-</u>                    | <u>14,676</u> | <u>24,707</u> | דיבידנד שהוכרז  |

| <b>ג. מידע נוסף</b> |        |        |               |
|---------------------|--------|--------|---------------|
| 126,325             | 17,275 | 16,733 | ריבית ששולמה  |
| 1,954               | 1,120  | 650    | ריבית שהתקבלה |
| 2,029               | 516    | 280    | מיסים ששולמו  |

(\*) סווג מחדש

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

## אמות השקעות בע"מ

### באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2010

בלתי מבוקר

#### באור 1 - כללי

א. דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2010 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 ולשנה שנסתיימה באותו התאריך 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 שנסתיימה 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 שנסתיימה 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 שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה<br>ביום 31 במרץ |      |
|---------------------------------|---|------|
|                                 | 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 - מיזע 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 שלישי מזכויות הבעלות בנכס הידוע כ"בית פלאפון" בו החזיקה החברה נכון למועד הרכישה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) שלישי 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 לאחורונה 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 באיזור 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 אופציות 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 שנסתיימה 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 בכונת 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 ש"ח 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 שנסתיימה 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<br>שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנתיימה<br>ביום 31 במרץ |          |                                  |
|--------------------------------------|---|----------|----------------------------------|
|                                      | 2009  | 2010     |                                  |
| אלפי ש"ח                             | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | (בלתי מבוקר)                     |
| (245)                                | -   | (35)     | הוצאות הנהלה וכלליות             |
| (5,991)                              | -   | (581)    | הוצאות מימון                     |
| 5,322                                | 1,420   | -        | הכנסות מימון                     |
| (914)                                | 1,420   | (616)    | רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה |
| 1,085                                | 5   | (2)      | הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה   |
| 171                                  | 1,425   | (618)    | 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 למדד.
- 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 שנסתיימה 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<br>שנסתיימה ביום<br>31 בדצמבר<br>2009<br>אלפי ש"ח | לתקופה של<br>שלושה חודשים<br>שנסתיימה ביום<br>31 במרץ<br>2009<br>אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |   |
|--|---|---|
| 332,038  | 41,216  | רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם כפי שדווח לפי הסכם קודם          |
| 38,393<br>(30,105)                                     | 8,733<br>(6,448)  | הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם קודם<br>הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם חדש |
| 8,288  | 2,285   |   |
| 2,155  | 482   | השפעת המס   |
| <u>338,171</u>   | <u>43,019</u>   | <b>רווח לתקופה פרופורמה</b>   |

#### השפעה על הרווח למניה (בש"ח):

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2009<br>אלפי ש"ח | לתקופה של<br>שלושה חודשים<br>שהסתיימה<br>ביום 31 במרץ<br>2009<br>אלפי ש"ח<br>(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<br>2009<br>אלפי ש"ח | ליום 31 במרץ<br>2009<br>אלפי ש"ח<br>(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    | <b><u>דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר</u></b><br><b>מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):</b> |
| 48    | נתונים על המצב הכספי   |
| 49    | נתונים על הרווח הכולל  |
| 50-51 | נתונים על תזרימי המזומנים  |
| 52    | מידע נוסף  |

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

**רח' זבוטינסקי 7  
רמת גן**

**א.ג.נ.,**

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

#### **מבוא**

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

לא סקרנו את המידע הכספי הבינניים 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 הבינניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן 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         | 2010      |   |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח  |   |
|                | (בלתי מבוקר) |           |   |
| 445,618        | 542,115      | 129,770   | <b>רכוש שוטף</b>                                      |
| 8,546          | 5,975        | 9,553     | מזומנים ושווי מזומנים                                 |
| 26,985         | 23,609       | 48,350    | לקוחות  |
| 56,320         | 49,563       | 91,662    | חייבים ויתרות חובה                                    |
| 4,000          | 4,060        | 4,000     | הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות |
| 14             | -            | -         | נכס מיועד למימוש                                      |
| 736,483        | 625,322      | 283,335   | יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה                        |
|                |              |           | סך-הכל רכוש שוטף                                      |
|                |              |           | <b>רכוש בלתי שוטף</b>                                 |
| 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  |
|                |              |           | <b>התחייבויות שוטפות</b>                              |
| 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                              |
|                |              |           | <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>                        |
| 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 | <b>הון עצמי</b>                                       |
| 5,080,210      | 4,466,212    | 5,180,491 | סך הכל התחייבויות והון עצמי                           |

## אמות השקעות בע"מ

### נתונים על הרווח הכולל:

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

## אמות השקעות בע"מ

### נתונים על תזרימי המזומנים

| לשנה שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים<br>שהסתיימה ביום 31 במרץ |           |   |
|---------------------------------|---|-----------|---|
|                                 | 2009  | 2010      |   |
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח  |   |
|                                 | (בלתי מבוקר)                                    |           |   |
| 332,060                         | 41,216  | 70,088    | <b>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</b><br>רווח כולל לתקופה<br>התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים<br>מפעילות שוטפת (נספח א')   |
| (242,407)                       | 4,201   | (24,156)  |   |
| 89,653                          | 45,417  | 45,932    | <b>מזומנים נטו - פעילות נמשכת</b><br>מזומנים נטו - פעילות שהופסקה   |
| (377)                           | 468   | (72)      |   |
| 89,279                          | 45,885  | 45,860    | <b>מזומנים נטו - פעילות שוטפת</b>   |
| (110,185)                       | (58,054)  | (106,413) | <b>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</b><br>השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)<br>הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות<br>השקעה ברכוש קבוע<br>גביית הלוואות ושטרי הון<br>השקעה בחברות מוחזקות<br>דיבידנד מחברות מוחזקות  |
| (195,000)                       | -   | (265,000) |   |
| (3,872)                         | (390)   | (91)      | <b>מזומנים נטו - פעילות נמשכת</b><br>מזומנים נטו - פעילות שהופסקה   |
| 46,161                          | 792   | 1,121     |   |
| (71,520)                        | -   | -         | <b>מזומנים נטו - פעילות השקעה</b>   |
| -                               | -   | 2,600     |   |
| (334,416)                       | (57,652)  | (367,783) |   |
| -                               | -   | -         |   |
| (334,416)                       | (57,652)  | (367,783) |   |
| (70,333)                        | -   | -         | <b>תזרימי מזומנים - פעילות מימון</b><br>דיבידנד ששולם<br>הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה<br>פרעון התחייבויות לזמן ארוך<br>פרעון אגרות חוב<br>המרת כתבי אופציה לאגרות חוב<br>קבלת הלוואות לזמן ארוך<br>הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה<br>להמרה לאגרות חוב וכתבי אופציה<br>קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים<br>תמורה ממימוש אופציות למניות |
| 249,280                         | -   | -         |   |
| (59,138)                        | (12,916)  | (30,613)  | <b>מזומנים נטו - פעילות נמשכת</b><br>מזומנים נטו - פעילות שהופסקה   |
| (4,061)                         | -   | -         |   |
| -                               | -   | 36,406    | <b>מזומנים נטו - פעילות מימון</b>   |
| 41,033                          | -   | -         |   |
| 166,372                         | -   | -         |   |
| (198,435)                       | 760   | -         |   |
| -                               | -   | 282       |   |
| 124,718                         | (12,156)  | 6,075     |   |
| -                               | -   | -         |   |
| 124,718                         | (12,156)  | 6,075     |   |
| (120,045)                       | (24,391)  | (315,776) | <b>ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת</b><br><b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה</b><br><b>השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ</b><br><b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה</b><br><b>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה</b>  |
| (377)                           | 468   | (72)      |   |
| 2                               | -   | -         |   |
| 566,038                         | 566,038   | 445,618   |   |
| 445,618                         | 542,115   | 129,770   |   |

**אמות השקעות בע"מ**

| לשנה שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים<br>שהסתיימה ביום 31 במרץ |          |
|--------------------------------|---|----------|
|                                | 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 נדליין 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 (שערודך) 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                                |
| <u>(284,737)</u> | <u>(26,869)</u> | <u>(51,926)</u> |   |

**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                     |
| <u>42,330</u>    | <u>31,070</u> | <u>27,770</u>   |   |
| <u>(242,407)</u> | <u>4,201</u>  | <u>(24,156)</u> |   |

**א. פעולות שלא במזומן**

**השקעות בנדליין להשקעה**

כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

**הקצאת מניות בחברה כנגד מחילת אג"ח בנות**

כנגד השקעה במוחזקות

כמגד אגרות חוב

כנגד זכאים ויתרות זכות

כנגד הון עצמי

דיבידנד שהוכרז

**ב. מידע נוסף**

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מיסים ששולמו

|           |               |               |
|-----------|---------------|---------------|
| 3,614     | (3,770)       | 640           |
| (110,167) | -             | -             |
| 46,892    | -             | -             |
| (2,300)   | -             | -             |
| 57,610    | -             | -             |
| <u>-</u>  | <u>14,676</u> | <u>24,707</u> |
| 115,377   | 14,306        | 13,745        |
| 1,642     | 1,044         | 545           |
| <u>63</u> | <u>8</u>      | <u>5</u>      |

## אמות השקעות בע"מ

א. כללי:

(1) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) 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 הון אינם נושאים ריבית והצמדה. שטרי הון יפרעו על פי דרישה של החברה, אך לא לפני 15 בינואר 2015 .