



**אמות השקעות בע"מ**

**דוח תקופתי ליום 30.09.10**

## אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2010

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### עמוד

1-35	דוח הדירקטוריון
36	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):</b>
37	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
38	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
39 - 41	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
42 - 43	דוחות תמציתיים מאוחד על תזרימי המזומנים
44 - 51	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
52-58	<b>דוחות כספיים נפרדים</b>

**דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010**

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 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. מגמת ההתאוששות מהמשבר הכלכלי של המשק בכלל וענף הנדל"ן בפרט שהחלה במחצית השנייה של שנת 2009 המשיכה גם במהלך 2010. רמת הביקושים לשטחי החברה ומחירי השכירויות נמצאים במגמת עלייה בעיקר באזורי הביקוש ונשמרת היציבות בשאר האזורים.

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

7-9/09	7-9/10	% שינוי	1-9/09	1-9/10	% שינוי	
81	92	14%	226	275	22%	NOI
68	84	24%	195	251	29%	EBITDA
90	48		140	95		התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
(1)131	63	(52%)	(1) 208	189	(9%)	רווח נקי לתקופה
(17)	(7)	59%	85	130	53%	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
38	51	34%	102	153	50%	FFO מפעילות נמשכת (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)
0.23	0.25	9%	0.61	0.74	21%	FFO למניה (בש"ח)

(1) רווח לתקופה 1-9/09, כולל הכנסה חד פעמית בסך 79 מליון ₪ עקב שינוי חקיקתי של שיעורי מס הכנסה.

### **פרטים על פעילות הקבוצה**

ליום 30 בספטמבר 2010, נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 89 נכסים מניבים בשטח של כ- 500 אלפי מ"ר ובנוסף כ- 190 אלפי חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 30 בספטמבר 2010, הינו 96.6% לעומת 96.3% ליום 31 בדצמבר 2009. 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, אשר לגבי חלקן החלה הקמתן.

### **התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד**

רווח החברה בתקופה המדווחת **מפעילות נמשכת** הסתכם לסך של כ- 192 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 207 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ- 189 מיליון ₪ לעומת 208 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד (כולל הכנסה חד פעמית של כ- 79 מיליון ₪, משינוי חקיקתי של שיעורי מס הכנסה), בניטרול הכנסה החד פעמית הגידול בתקופה המדווחת בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד הינו כ- 60 מיליון ₪. עיקר השינויים ברווחיות הקבוצה נובעים מגידול בהכנסות, גידול בהוצאות מיסים ומקיטון בהוצאות המימון כפי שיתואר בהמשך.

### **דרוג אשראי**

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

### **מאזן הצמדה**

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3.3 מיליארד ₪, מתוכם כ- 2.8 מיליארד ₪ צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 4.8 מיליארד ₪, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינת כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה עמוד 22.

## אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחר תאריך 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:

- **בבית פלאפון**- רכשה החברה שני שליש מזכויות הבעלות בנכס הידוע כ"בית פלאפון" בו החזיקה החברה שליש מזכויות הבעלות. עם השלמת הרכישה, החברה הינה 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 לאחורונה 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 ₪.

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

סה"כ ה- NOI השנתי הצפוי משני הנכסים הנ"ל הינו **בסך של כ- 21.1 מיליון ₪ לשנה**. עבור שני הנכסים הנ"ל שילמה החברה לישראלום **סך כולל של כ- 260.5 מיליון ₪**. הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

#### ב. סנטר הגליל ראש פינה

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

### ג. זכויות חכירה מגרש בתוצרת הארץ

**ביוני 2010**, חתמה החברה, יחד עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ (מקבוצת אי.די.בי.) ("גב ים"), (להלן ביחד - "הרוכשות") על הסכם עם נייר חדרה בע"מ ("המוכרת"), לרכישת מלוא זכויות החכירה המהוונות במגרש פנוי וריק בשטח של כ-7.6 דונם ברחוב תוצרת הארץ 6-8 בתל-אביב ("המגרש"), בתמורה **לסך של 64 מיליון ש"ח**. חלקן של החברה ושל גב ים ברכישה הינו: החברה - 29.144% וגב ים - 70.856%. חלק החברה בתמורה הינו סך של כ-19 מיליון ₪.

הזכויות במגרש נרכשו במצבן הנוכחי (As Is) וכפוף למפורט בהסכם, וכוללות את הזכויות והחובות של המוכרת לפי חוזה חכירה שבין המוכרת לבין עיריית תל-אביב יפו מיום 4 לספטמבר 2002.

ע"פ תב"ע קיימת מותר לבנות על המגרש כ-25,600 מ"ר ברוטו עילי תעסוקה ומסחר בתוספת חניות.

נכון למועד הדו"ח, העבירו הרוכשות (כל אחת לפי חלקה היחסי ברכישה, כאמור לעיל) לבאי-כוח הצדדים, המשמשים במשותף כנאמן, 60% מהתמורה.

ביולי 2010 אושרה העסקה על ידי האורגנים המוסמכים של גב ים והמוכרת ובכך התקיים התנאי המתלה לעסקה. בנוסף, מותנית העסקה במספר תנאים מפסיקים, אשר למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלו לא נכנסו לתוקף.

בהיות החברה חוכרת של מגרש בשטח של כ-3.2 דונם בדרך השלום 5 תל-אביב ("מגרש אמות"), הגובל במגרש, חתמו החברה וגב ים, במקביל לחתימת ההסכם, על הסכם שיתוף ביחס למגרש ומגרש אמות היוצרים יחדיו מתחם מאוחד בשטח של כ-10.8 דונם, המסדיר את יחסי הצדדים בנוגע לפעילותם המשותפת. בכוונת החברות לאחד את החלקות ולהגיש תב"ע להגדלה משמעותית בזכויות הבניה במתחם המאוחד (הכוללות כיום זכויות בניה זמינות לכ-35,000 מ"ר שטחים עיליים על פי תכניות בנין עיר תקפות) ולהקמתו, בנייתו וניהולו של פרויקט למשרדים, תעסוקה ומסחר על-גבי המתחם המאוחד ("הפרויקט"), באופן שחלקו של כל צד בפרויקט הינו - 50%.

הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

### ד. עסקת נס פן

ביום 12 אוגוסט 2010, חתמה החברה על הסכם הלוואה ("הסכם הלוואה") עם חב' בר.ן. ניהול ושיווק מוצרים טכניים בע"מ מקבוצת ברן בע"מ ("ברן"), לפיו תעניק החברה הלוואה לברן בסך של 90 מיליון ₪ ("הלוואה").

בהתאם לתנאי הסכם הלוואה על ברן לפרוע את הלוואה עד ליום 31 בינואר 2011 בצירוף ריבית בסך של 4 מיליון ₪ ובתוספת מע"מ בגין סכום הריבית.

כספי הלוואה שימשו את ברן לרכישת כל מניותיו ומלוא זכויותיו והתחייבויותיו של בעל המניות הנוסף בחברת נס-פן בע"מ (להלן - "נס-פן"). נכון לתאריך דוח זה מחזיקה ברן ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של נס-פן.

נס – פן מחזיקה בזכויות בשלושה נכסי נדל"ן מניב בישראל:

**1. "מתחם B7"**

מרכז קניות ובידור בשטח לשיווק של כ- 23,400 מ"ר המשתרע על פני כ- 54 דונם קרקע בבאר שבע.

**2. מרכז מסחרי "נווה זאב"**

מרכז מסחרי שכונתי בבאר שבע, בשטח לשיווק של כ- 8,200 מ"ר הכולל מסחר, משרדים ומרפאות הבנוי על קרקע של כ- 10.5 דונם.

**3. מתחם "פארק טק" בבית דגן**

מתחם תעסוקה ומשרדים הכולל כ- 19,200 מ"ר משרדים בנויים ומאוכלסים, וכ- 23,000 מ"ר שטחי חניונים תת קרקעיים וזכויות למבנה משרדים נוסף בשטח של כ- 10,000 מ"ר, משתרע על פני כ- 22.7 דונם קרקע.

בנוסף לחברה מספר נכסי נדל"ן בחו"ל. היקף סך הנכסים בשווי כולל של כ-460 מיליון ש"ח, כאשר הנכסים בישראל מהווים מעל ל-95% מהיקף נכסיה. ה- NOI של כלל נכסי נס- פן מסתכמים בכ- 36 מיליון ש"ח לשנה.

להבטחת החזר ההלוואה קיבלה החברה ערבות מלאה של החברה האם של ברן, קבוצת ברן בע"מ, הערבה לקיום כל התחייבויותיה של ברן כלפי החברה. בנוסף, שועבדו לטובת החברה בשעבודים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, מלוא הון המניות המונפק והנפרע של נס-פן וכן מלוא זכויותיה של ברן כלפי נס-פן, המסתכמים, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של נס-פן ל-31 בדצמבר 2009, לסך של כ-205 מיליון ₪.

בד בבד לחתימת הסכם ההלוואה חתמו הצדדים על מסמך עקרונית לפיו, בכפוף להשלמת רכישת הזכויות הנרכשות על ידי ברן, העניקה ברן לחברה אופציה בלתי חוזרת לרכישת מלוא ההון המונפק והנפרע של נס-פן וכן מלוא הזכויות של ברן כלפי נס-פן ("הממכר" ו"האופציה") תמורת סך של כ- 210 מיליון ₪ ("תמורת המימוש"). האופציה הוקנתה לחברה עד ליום 15 בנובמבר 2010 למימוש עד 31 בדצמבר 2010.

**החברה מתכוונת להודיע לברן ביום 15 לנובמבר, 2010 על מימוש האופציה האמורה.**

#### 4. אירועים לאחר תאריך המאזן

א. לאחר תאריך המאזן גייסה החברה הון בהיקף של כ- 260 מליון ש"ח על-פי הפירוט הבא:

1. בחודש אוקטובר, 2010 גייסה החברה סך כולל של כ- 227 מליון ש"ח נטו, באמצעות הנפקה לציבור של 20.9 מליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ו- 5.2 מליון כתבי אופציה (סדרה 4) הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה כל אחת. אלונגי חץ נכסים והשקעות בע"מ ומגדל חברה לביטוח בע"מ, בעלי העניין בחברה, רכשו כ- 72% מההנפקה בהיקף של כ- 163 מליון ש"ח.

2. בחודש נובמבר, 2010 גייסה החברה, בדרך של הקצאה פרטית לבנק הבינלאומי הראשון לישראל בע"מ, סך כולל של כ- 33 מליון ש"ח, באמצעות הנפקה של 3 מליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ו- 0.75 מליון כתבי אופציה (סדרה 4) ללא תמורה הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה כל אחת.

ניירות הערך יוקצו לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך לרישום ניירות הערך למסחר וכנגד קבלת מלוא התמורה בגינם.

כתבי האופציה (סדרה 4) ניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, עד ליום 31 באוקטובר 2012 כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך 12.5 ש"ח לא צמוד.

#### ב. הסכמי שכירות חדשים:

1. לאחר תאריך המאזן חתמה הקבוצה עם חברת סלקום בע"מ (להלן "סלקום") השוכרת מהקבוצה כ- 7,000 מ"ר במתחם פארק שיאים, בנתניה, על הסכם שכירות חדש ונוסף בהיקף של כ- 4,000 מ"ר, כך שסה"כ תשכור סלקום מהקבוצה שטח כולל של כ- 11,000 מ"ר של משרדים ומעבדות. חוזה השכירות הינו לתקופה של 15 שנה. על-מנת להשלים את העסקה הנ"ל, יהיה על הקבוצה להשקיע בשנה הקרובה סך מוערך של כ- 32 מליון ש"ח בבנייה, שיפוף וחיידוש שטחים באתר. החברה צופה כי החל מהרבעון השלישי של שנת 2011, יגדל ה- NOI של הקבוצה, כתוצאה מההסכם הנ"ל בכ- 4.5 מליון ש"ח.

2. בנובמבר 2010, חתמה החברה על הסכם שכירות חדש, לאיכלוס שטח פנוי של כ- 2,700 מ"ר בבניין בית אירופה בתל-אביב, עם תאגיד מים, שהינו חברת בת של עיריית תל-אביב-יפו, לתקופה של 10 שנים. סך ההכנסות השנתיות הצפויות מהעסקה, החל מהרבעון השני של שנת 2011, הינו כ- 3 מליון ש"ח. החברה צופה כי תשקיע בהתאמות במושכר סך של כ- 6 מליון ש"ח.

המידע בדבר התחזית האמורה הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 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.



### 3. 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. בחודש נובמבר, 2010 נערך דיון בוועדה המחוזית להגדלת זכויות הבנייה בכ - 22 אלפי מ"ר ברוטו. התב"ע אושרה להפקדה בתנאים (טרם נתקבל פרוטוקול הוועדה).

#### • פרויקט משרדים בפתח תקווה

החברה סיימה את בניית השלד של 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 הושכרו במלואם. ברבעון השלישי של שנת 2010, החברה סיימה את בניית החלק המסחרי בפרויקט בשטח של כ- 1,000 מ"ר, כ"כ החלה החברה בבניית שטחי משרדים נוספים בהיקף של כ- 9,000 מ"ר. (החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בפרויקט).

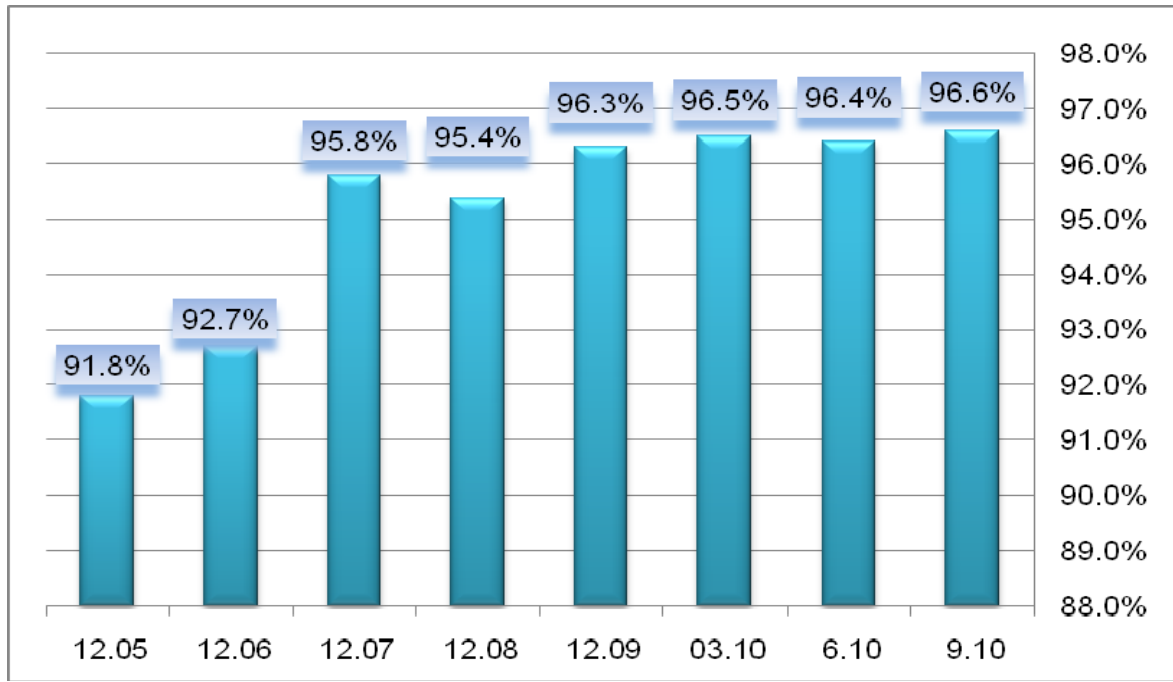
#### • פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון – החברה בוחנת אלטרנטיבות תכנוניות ושיווקיות.

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

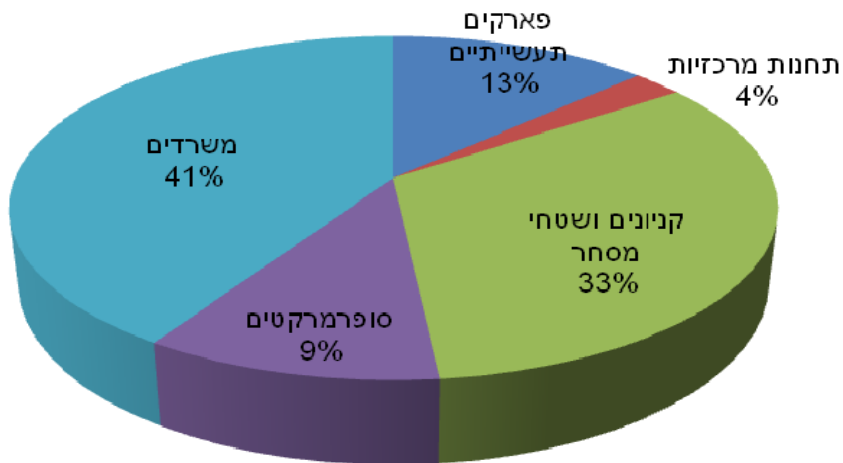
שטח עילי ליום *30.09.10	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 30.09.10	שווי הוגן ליום 30.09.10	הכנסות מדמי שכירות 1-9/10	סוג
מ"ר			באלפי ₪	באלפי ₪	
188,364	38%	95.2%	1,964,748	114,488	משרדים
79,900	16%	96.9%	1,575,386	92,069	קניונים ושטחי מסחר
177,385	35%	97.5%	617,921	37,265	פארקים תעשייתיים
36,383	7%	100.0%	513,142	24,805	סופרמרקטים
18,048	4%	94.4%	121,906	11,258	תחנות מרכזיות
<b>*500,080</b>	<b>100%</b>	<b>96.6%</b>	<b>4,793,103</b>	<b>279,885</b>	<b>סך הכל</b>
				<b>32,577</b>	סה"כ הכנסות מדמי ניהול
				<b>312,462</b>	סה"כ הכנסות

(\*) לא כולל כ- 8,000 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 190 אלף מ"ר).

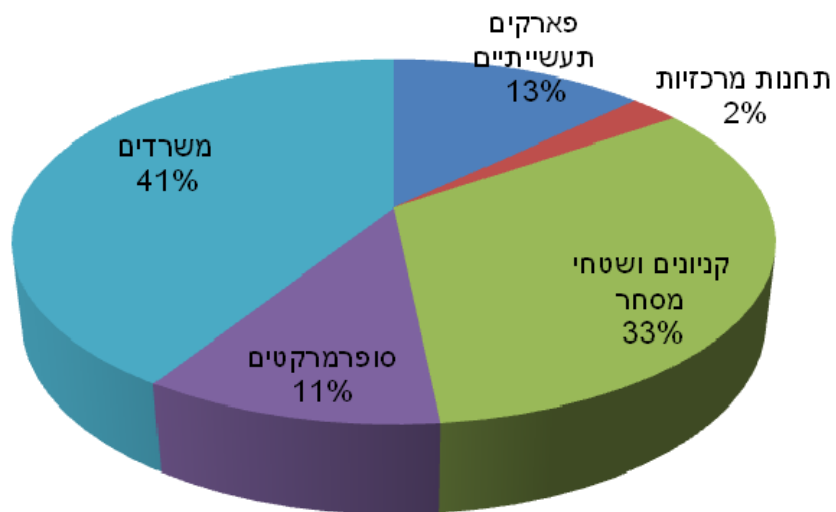
**שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה:**



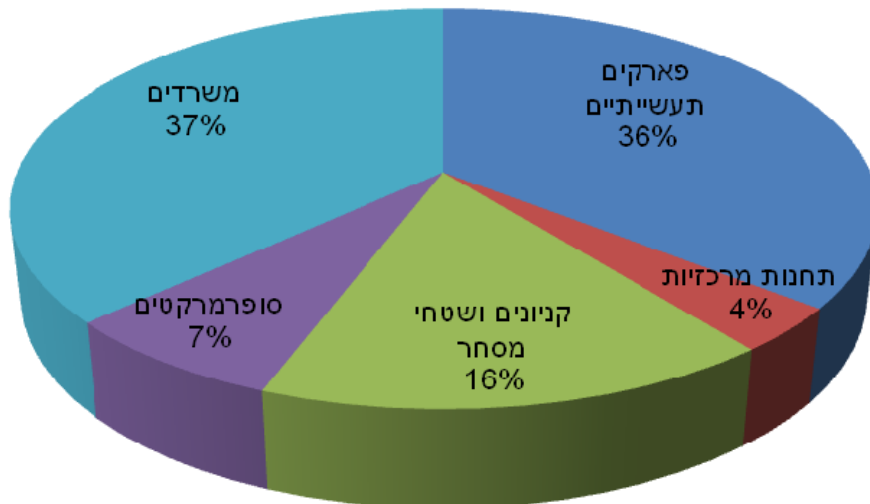
**התפלגות שימושים לפי הכנסות משכ"ד**



## 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 ששלקח 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.

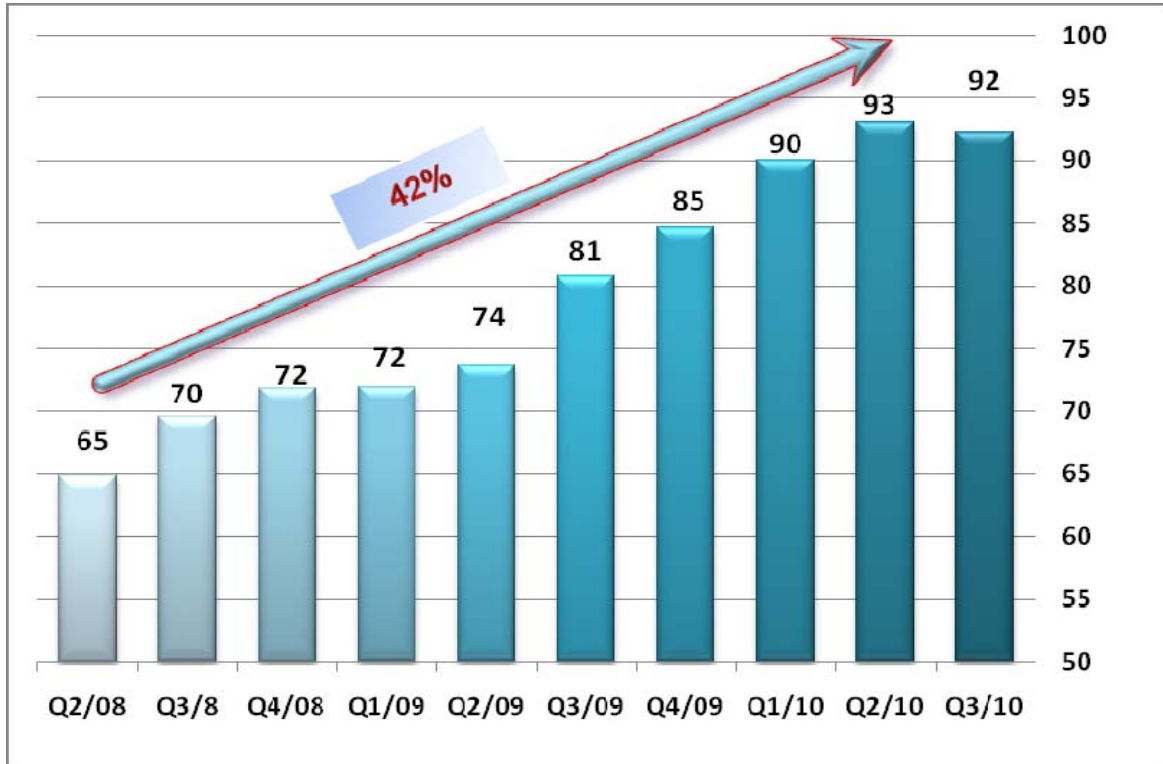
<u>רבעון 3</u> <u>2009</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2009</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2010</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2010</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2010</u>	<u>באלפי ₪</u>
80,806	84,313	84,329	85,634	84,845	ישראל – נכסים קיימים בתקופה <sup>(1)</sup>
-	303	5,695	7,273	7,508	נכסים בישראל שנרכשו <sup>(2)</sup>
80,806	84,616	90,024	92,907	92,353	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI

(2) מול 124, פארק קרגל, 66% בית פלאפון וסנטר הגליל, ראש פינה.

1. ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2010 הסתכם ל-92 מיליון ₪ לעומת 81 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-14.3%**. הגידול ב-N.O.I נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים ומגידול כאמור בסעיף 2.
2. ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2010 מנכסים הקיימים בכל תקופת הדיווח (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-85 מיליון ₪ לעומת 81 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-5%**.
3. ה-NOI ברבעון השני של 2010 כולל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך 1 מיליון ₪, שהתקבלה משוכר שעזב בהסכמה לפני תום תקופת החוזה.

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 30 בספטמבר 2010:

### מליוני ₪

4,793

נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר 2010

(149)

בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים

4,644

נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.09.10

92.2

NOI רבעון שלישי 2010 בישראל

2.5

תוספות אחרות ל- N.O.I רבעוני\*

94.7

NOI רבעון שלישי 2010 מתוקן

379

NOI שנתי פרפורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקן

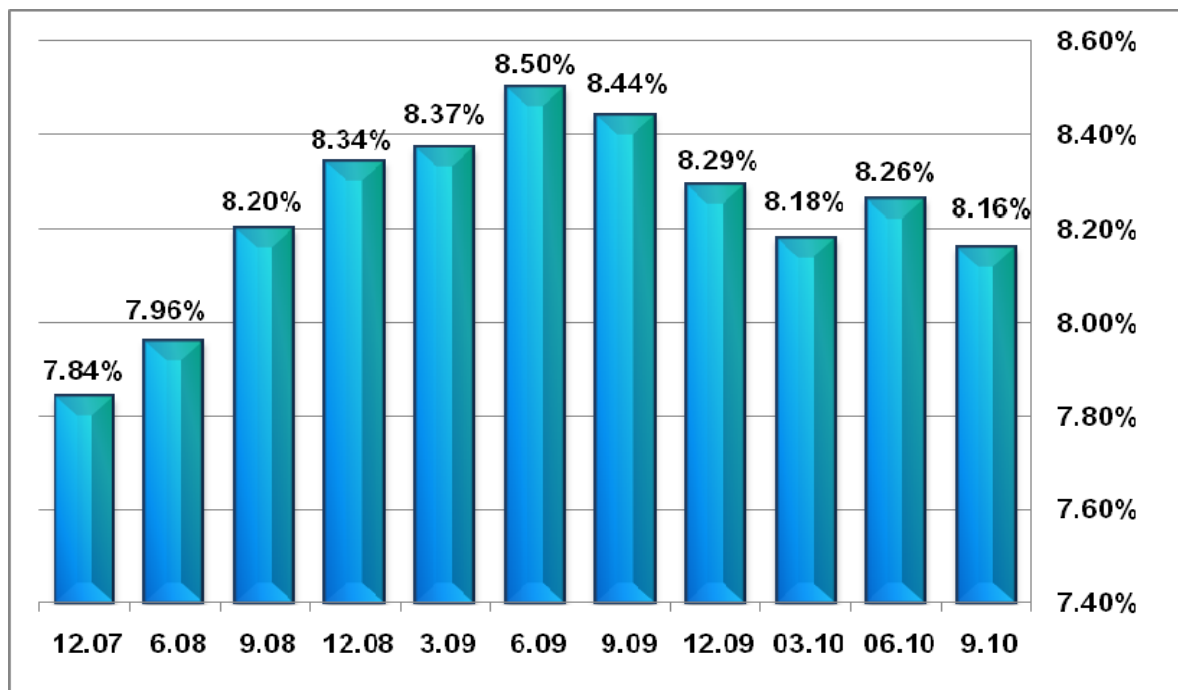
NOI הנ"ל אינו מהווה תחזית החברה לשנת 2010-ראה תחזית 2010 בהמשך.

8.16%

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- 6 מיליון ₪ (לא כולל תוספת הכנסות צפויה כתוצאה מעסקאות סלקום ותאגיד המים, כפי שצוין בעמוד 5) והשפעת מדד ליום 30 בספטמבר 2010, אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון השלישי.

### 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> <u>7-9/09</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-9/09</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/10</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/10</u>	<u>לתקופה</u> <u>7-9/10</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-9/10</u>	
131,302	207,730	70,085	55,543	63,349	188,977	רווח נקי לתקופה
190	(800)	618	634	1,523	2,775	פעילות שהופסקה
(90,212)	(140,329)	-	(47,012)	(48,095)	(95,107)	התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה
(69,228)	(62,836)	1,045	3,534	2,820	7,399	מיסים נדחים ומיסים בגין מכירת נכסים
-	-	-	-	459	459	הפרשות
2,975	5,952	1,294	3,768	469	5,531	שערוך כתבי אופציות ואחרות
2,199	2,659	227	216	226	669	פחת, הפחתות ושונות
<b>(22,774)</b>	<b>12,376</b>	<b>73,269</b>	<b>16,683</b>	<b>20,751</b>	<b>110,703</b>	<b>FFO נומינלי</b>
60,584	89,497	(24,223)	35,384	30,662	41,823	נוסף (הפחת) – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער
<b>37,810</b>	<b>101,873</b>	<b>49,046</b>	<b>52,067</b>	<b>51,413</b>	<b>152,526</b>	<b>FFO ריאלי</b>
<b>0.23</b>	<b>0.61</b>	<b>0.24</b>	<b>0.25</b>	<b>0.25</b>	<b>0.74</b>	<b>FFO למניה (בש"ח)</b>

העלייה ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת התקופה מקבילה דאשתקד בסך של כ- 51 מיליון ₪, מורכבת בעיקרה מעלייה ב- EBITDA בסך של כ- 56 מיליון ₪.

## תחזית לשנת 2010

בהתחשב בהנפקת 21 מליון מניות בחודש אוקטובר 2010 והקצאה פרטית של 3 מליון מניות בחודש נובמבר, 2010 (אשר משפיעים באופן זמני על ה FFO למניה) ועל פי מצבת חוזי השוכרים הקיימים בכל נכסי הקבוצה ובהתבסס על סביבת אינפלציה הקיימת ובהנחה כי לא יחול שינוי בסביבה העסקית בה פועלת החברה.

מעדכנת החברה את התחזיות לשנת 2010 כדלקמן:

מיליוני ש"ח	
368 - 373	NOI
202 - 208	FFO
0.96 - 0.99 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 שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2009	2010	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
355,230	93,163	105,628	258,914	312,462	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
44,359	12,405	13,371	32,618	37,346	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
310,871	80,758	92,257	226,296	275,116	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
235,050	90,212	48,095	140,329	95,107	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
545,921	170,970	140,352	366,625	370,223	
38,393	10,737	7,711	28,825	23,238	הוצאות הנהלה וכלליות
900	225	229	675	687	תרומות
3,020	2,016	282	2,149	507	הוצאות אחרות, נטו
503,608	157,992	132,130	334,976	345,701	רווח מפעולות רגילות
3,960	632	1,268	3,030	2,501	הכנסות מימון
(227,355)	(95,749)	(65,179)	(192,250)	(147,074)	הוצאות מימון
7,765	-	-	-	-	הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
(215,630)	(96,381)	(63,911)	(189,220)	(144,573)	הוצאות מימון, נטו
287,978	61,611	68,219	145,756	201,128	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(43,889)	(69,881)	3,347	(61,174)	9,376	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
331,867	131,492	64,872	206,930	191,752	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
171	(190)	(1,523)	800	(2,775)	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
332,038	131,302	63,349	207,730	188,977	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד :

#### הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 312 מיליון ש"ח לעומת סך של 259 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 21%. הגידול בסך 53 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך השנה האחרונה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח ומגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 13 מיליון ש"ח.

#### עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת בסך של כ- 37 מיליון לעומת סך של כ- 33 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך כ- 5 מיליון נובע בעיקרו מהוצאות תפעול מנכסים שנרכשו במהלך 2009 והתקופה המדווחת.

#### התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמת השווי ההוגן הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 95 מיליון ש"ח, לעומת 140 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כ- 40 מיליון ש"ח מהתאמת השווי ההוגן בתקופה המדווחת נובע מירידה בשיעור ההיוון (Cap Rate) בשיעור של כ- 0.25% במספר נכסים והיתרה נובעת בעיקרה מהצמדת דמי השכירות, בהתאם לחוזים עם הדיירים, לעלית המדד בתקופה המדווחת. ברבעון הנוכחי רשמה החברה התאמת שווי הוגן בהיקף של כ- 48 מיליון ש"ח, בהשוואה לכ- 90 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

#### הוצאות הנחלה וכלליות

הסתכמו בתקופה המדווחת בסך של 23 מיליון ש"ח לעומת 29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 6 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון בדמי ניהול לאלוני חץ בסך 5 מיליון ש"ח בהתאם להסכם הניהול חדש.

#### הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 145 מיליון ש"ח לעומת 189 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 44 מיליון ש"ח מוסבר בעיקרו בהוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 48 מיליון ש"ח עקב עליה קטנה יותר בשיעור המדד בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

#### הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת להוצאה בסך של כ- 9 מיליון ש"ח לעומת הכנסה של כ- 61 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בסך 70 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהכנסה חד פעמית בתקופה המקבילה אשתקד בסך 79 מיליון כתוצאה משינוי חקיקתי בשיעורי מס הכנסה ובניכוי יצירת נכס מס נדחה בתקופה המדווחת, בגין צפי לניצול עתידי של הפסדים בחברות בנות.

## מצב כספי

### תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 130 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 85 מיליון ₪ מפעילות שוטפת נמשכת בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

### במיליון ₪

	<u>מקורות</u>
130	מפעילות שוטפת
111	תמורה ממימוש כתבי אופציה לאג"ח
150	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
<u>14</u>	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחר
<u>405</u>	<u>סך מקורות שימושים</u>
443	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
221	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
91	הלוואה שניתנה לצורך השקעה
74	דיבידנד ששולם
<u>9</u>	אחר
<u>837</u>	<u>סה"כ שימושים</u>
<u>432</u>	<u>ירידה במזומנים</u>

### מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

לחברה מסגרות אשראי מאושרות מבנקים בישראל בסך של כ- 600 מיליון ₪.

א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010. החברה פועלת להארכת תוקף המסגרת.

ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, אשר נחתמה על ידי החברה לאחר תאריך המאזן, בתוקף עד לנובמבר, 2012.

לתאריך המאזן ניצלה החברה סך של כ- 150 מיליון ₪ מהמסגרות הנ"ל. (המסגרת נפרעה לאחר תאריך המאזן).

כ- 58% מכלל הנדל"ן של הקבוצה, ששוויים כ- 3.1 מיליארד ₪ אינם משועבדים.

החוב הפיננסי, נטו לתאריך המאזן הינו כ- 3.1 מיליארד ₪ וליום פרסום הדוחות כ- 2.9 מיליארד ש"ח (מתוכו כ- 200 מיליון ש"ח על- פי הסכמי ליווי בגין נכסים בהקמה).

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 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

## לווי בנקאי לבניה

לקבוצה ליווי בנקאי לבנייה בהיקף כולל של 760 מיליון ₪, על פי הפירוט הבא:

### א. פרויקט קרקע במתחם הסיטי ברמת גן

מסגרת אשראי בהיקף של 500 מיליון ש"ח. בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים. ניצול האשראי בהסכם ליווי זה כפוף להתקדמות הבניה.

### ב. פרויקט בפארק תעשייה אפק, ראש העין

מסגרת אשראי בהיקף של 60 מיליון ₪. מתוך שתי מסגרות הליווי הנ"ל נוצלו על ידי החברה נכון ליום 30 בספטמבר כ- 212 מיליון ש"ח.

### ג. פרויקט בקרית אריה פתח תקווה

בחודש נובמבר, 2010 חתמה החברה על הסכם ליווי בהיקף של 200 מיליון ש"ח. לחברה ניתנה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים משנה לאחר תום תקופת הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים. ניצול האשראי בהסכם ליווי זה כפוף להתקדמות הבניה. לחברה זכות למשיכה מיידית סך של כ- 40 מיליון ש"ח, בגין השקעות שביצעה החברה בפרויקט עד כה.

## הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 1.93 מיליארד ₪ המהווה הון עצמי למניה של 9.33 ₪. 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 מינימאלי בסך של 48 אג' למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 12 אג' למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

במסגרת ההחלטה כאמור, **במרץ 2010** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2010 בסך של 12 אג' למניה (24,707 אלפי ₪) ששולם במהלך אפריל 2010. כמו כן, **במאי 2010** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2010 בסך של 12 אג' למניה (24,721 אלפי ₪) ששולם במהלך יוני 2010. **באוגוסט 2010** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2010 בסך של 12 אג' למניה (24,725 אלפי ₪) ששולם במהלך ספטמבר 2010. **בנובמבר 2010** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2010 בסך של 12 אג' למניה (27,636 אלפי ₪) ששולם במהלך דצמבר 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 ביום 1 לינואר 2010. הסכם הניהול הקיים הסתיים ביום 31 בדצמבר 2009. תמורת שירותי הניהול שיתקבלו תשלם החברה לאלוני חץ על פי הסכם הניהול החדש דמי ניהול שנתיים, הנגזרים מהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (כולל הנדל"ן בהקמה) ועד לתקרה של 16 מיליון ש"ח צמוד למדד שהיה ידוע ביום 1 בינואר 2010 ובכל מקרה לא יותר מסך של 18 מיליון ₪ (לא צמודים). הסכם הניהול אושר באסיפה הכללית בפברואר 2010.

## השקעות בתחום הסולארי

החברה נכנסה לתחום ייזום, הקמה והפעלה של פרויקטים סולאריים, באמצעות חברה בת, אמות אנרגי בע"מ (להלן: "אמות אנרגי"). במסגרת זו, החברה השקיעה כ-12 מיליון ₪ ב-14 מערכות סולאריות של 50 קילוואט כל אחת (סה"כ כ-0.7 מגה וואט) אשר צפויות להניב, החל מהרבעון השלישי של 2010 הכנסה שנתית בסכום של כ-2.4 מיליון ₪.

כמו כן, אמות אנרגי התקשרה בהסכם שותפות (50/50) (להלן "השותפות") עם חברה בבעלות קואופרטיב גרנות, לייזום והקמה של פרויקטים סולאריים על גגות קיבוצים, מפעלים ותאגידים בהם לגרנות יש אינטרס כלכלי.

למועד פרסום דוח זה ועל פי הסכמים שנחתמו, בכוונת אמות אנרגי והחברה לממש את פוטנציאל הגגות שבעלות החברה והגגות עליהם השותפות התקשרה בהסכמי שכירות ארוכי טווח, שיאפשרו לאמות אנרגי ליצור חשמל בהיקף של כ-20 מגה וואט. להערכת החברה, ההשקעה בהקמת המתקנים הנ"ל תסתכם במהלך השנים 2011-2012 לסך של בין 250 ל-300 מיליון ₪, כאשר התשואה הצפויה (IRR) על ההשקעה הינה כ-13% עד 15% לתקופה של 20 שנה. חלקה של אמות אנרגי מוערך בכ-70% מההשקעה הנ"ל.

בכוונת אמות אנרגי להמשיך ולפעול בשנים הקרובות ולשכור נדל"ן מתאים נוסף על מנת להגדיל את היקף ייצור החשמל מעבר לאמור לעיל.

ברצוננו לציין כי תחום האנרגיה הסולארית הינו תחום הדורש "רגולציה" רבה לרבות היתרי בנייה, אישורים מרשות החשמל ומחברת החשמל אשר קבלתם אינה ודאית ואורכת זמן רב שאינו בשליטת אמות אנרגי.

**המידע בדבר התחזית האמורה 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.**

דירקטוריון החברה, הנחה את הנהלת החברה לבחון את ההשלכות האסטרטגיות של הפעילות הסולארית על פעילות החברה תוך בחינת הסינרגיה לפעילות החברה, השקעות ההון הדרושות, אזורי הפעילות המועדפים, תחום הפעילות וכו', לרבות בחינה של דרכים לטפל בצרכי ההון של הפעילות הסולארית באמצעות הכנסת שותפים, הנפקה ציבורית או כל דרך אחרת.

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

---

אבי מוסלר  
מנכ"ל החברה

---

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 14 בנובמבר 2010.

## נספחים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ו' – דוחות נפרדים

## נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

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

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי נכסים מניבים

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

ב. עלות המימון

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

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

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

3. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/09/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד			עליה במדד		
-5%	-2.5%		+2.5%	5.0%+	
60,623	30,312	1,212,462	(30,312)	(60,623)	הלוואות צמודות מדד
90,282	45,141	1,805,649	(45,141)	(90,282)	אג"ח צמודות מדד
150,906	75,453		(75,453)	(150,906)	

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן (לפי שיעור היוון של 3.45%) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/09/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית			עליה בריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
39,674	19,837	396,736	(19,837)	(39,674)	הלוואות בריבית משתנה

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים



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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/09/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה			עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(17,448)	(8,681)	1,212,462	8,596	17,109	הלוואות שקליות
(976)	(484)	50,759	478	949	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(18,424)	(9,166)		9,074	18,058	

\* 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* ליום 30/09/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון			עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(23,378)	(11,632)	1,754,890	11,511	22,911	אג"ח מונפק

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/09/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון			עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(27,256)	(13,547)	1,706,644	13,387	26,617	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-30 בספטמבר 2010 3.35%).

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/09/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בשע"ח			עליה בשע"ח		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(12,295)	(6,148)	122,951	6,148	12,295	השקעות בדולר קנדי
<u>12,742</u>	<u>6,371</u>	127,425	<u>(6,371)</u>	<u>(12,742)</u>	התחייבויות בדולר קנדי
447	224		(224)	(447)	

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/09/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה ריבית			עליה בריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
367	183	122,951	(183)	(366)	השקעות בדולר קנדי
<u>(382)</u>	<u>(191)</u>	127,425	<u>190</u>	<u>381</u>	התחייבויות בדולר קנדי
(15)	(7)		7	15	

\* 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 6 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, בוגרת כלכלה וחשבונאות. 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 כמנכ"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 6 דירקטורים המכהנים כיום בחברה (כולל שני הדירקטורים החיצוניים) עשויים יהיו להיחשב כדירקטורים בלתי תלויים.**

## Islox

ב24 בנובמבר 2009, פורסם תיקון מספר 3 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ע 2009, המחייב בצירוף דוח ההנהלה והדירקטוריון על אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, הצהרות אישיות של המנהל הכללי ושל נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי וכן דוח רואה החשבון המבקר לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי החל מהדוח התקופתי ליום 31 בדצמבר 2010.

במסגרת הוראות המעבר שבתקנות, נקבעו על ידי הרשות לניירות ערך שתי אבני דרך מרכזיות. האחת בדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי לשנת 2009 והשנייה בדוח הדירקטוריון לתקופת הביניים המצורף לדוח הרבעון השני 2010.

בהמשך לגילוי שניתן בדוח הדירקטוריון של החברה המצורף לדוח התקופתי של שנת 2009 שפורסם ביום 15 למרץ 2010 ובמסגרת פרויקט ההיערכות ליישום התקנות בחברה, תבוצע הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית בתחומי הבקרה הבאים:

1. בקרות ברמת הארגון
2. תהליך הסגירה והדיווח אשר מוגדר כמקטע האחרון של תהליך הדיווח הכספי
3. בקרות כלליות במערכות המידע (ITGC).

בנוסף לשלושת תחומי הבקרה שלעיל ובהתבסס על הערכת הסיכונים זוהו התהליכים הבאים כמהותיים מאוד לדיווח הכספי ולגילוי בחברה:

- **נדל"ן להשקעה**
- **הכנסות**

החברה המשיכה ביישום תוכנית ההיערכות לדרישות התקנות כפי שגובשה על ידי הנהלת החברה ואושרה על ידי הדירקטוריון. למועד הדוח ביצעה החברה את הפעולות הבאות:

- הליך הערכת הסיכונים במסגרת התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי, תוך תיעוד תהליכים אלה, הסיכונים הגלומים בהם לדיווח הכספי והגילוי, והבקרות הפנימיות הקיימות בחברה אשר נותנות מענה לסיכונים אלה.
- הליך ניתוח פערים קיימים בתכנון הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
- הערכת חומרת הליקויים בתכנון הבקרה וקביעת תוכניות להתמודדות עם הפערים בתכנון הבקרה בהתאם לתעדוף שנקבע על ידי ההנהלה.
- קביעת פעולות מפורטות לתיקון הפערים בתכנון הבקרה הפנימית ולוחות זמנים לביצוען.

**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 בלתי תלויים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכס כלשהו מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב. 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 הני"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- 25 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.

**נספח ד' - פרטים לגבי תעודות התחייבות המונחזקות בידי הציבור ליום 30/09/2010 (אג"ח סדרה א')**

אפשרות המרה לני"ע אחרים	הצמדה	מועדי תשלום הרביעית	מועדי תשלום תקון	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 30/09/10	שווי בורסאי ליום 30/09/10	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/09/10	ערך נקוב צמוד ליום 30/09/10	ערך נקוב נומינלי ליום <sup>1</sup> 30/09/10	ערך נקוב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
	לממד המתירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010-2019	4.95%	15,179	1,432,617	1,297,132	1,297,132	1,160,860	500,000	05/06/06
אין											
<b>שעבודים</b>											
<b>האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות</b>		<b>מדידת</b>		<b>מעלות</b>		<b>זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפוייה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה</b>					
לא		<b>זירוג מ-17/06/10</b> A1/Stable		<b>זירוג מ-17/01/10</b> A/Stable		<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע נעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</p> <p>החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להחזיר בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הנ"ל על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. החזרה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיידי וישני עיתוניים יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרישומיים 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 המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p>					
		<b>זירוג קודם (מיום 15/12/08 ועד 17/06/10)</b> A1/Negative <b>זירוג קודם (מההנפקה ועד 15/12/08)</b> Aa3/Stable		<b>זירוג קודם (מיום 05/07/09 ועד 30/11/08)</b> IIA-/Stable <b>זירוג קודם (מיום 14/8/08 ועד 30/11/08)</b> iIAA-/Negative <b>זירוג קודם (מההנפקה ועד 14/08/08)</b> iIAA-/Stable							
		<b>זירוג קודם (מיום 17/06/10 ועד 15/12/08)</b> A1/Negative <b>זירוג קודם (מההנפקה ועד 15/12/08)</b> Aa3/Stable		<b>זירוג קודם (מיום 17/01/10 ועד 5/7/09)</b> iIAa/Negative <b>זירוג קודם (מיום 05/07/09 ועד 30/11/08)</b> IIA-/Stable <b>זירוג קודם (מיום 14/8/08 ועד 30/11/08)</b> iIAA-/Negative <b>זירוג קודם (מההנפקה ועד 14/08/08)</b> iIAA-/Stable							

<sup>1</sup> גדול בערך הנקוב חל בעקבות החרבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר 2006 ובעקבות מימוש והמרת 2,498,437 כותבי אופציה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א') ומביעות הקצאה פרטיות של 40,000,000 ש"ח. ע"ג לנאפים מוסדיים בדצמבר 2009, ביולי 2010 חל פירעון של כ- 128,984,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א').



האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתייבבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתייבבויות לפי שטר הנאמנות	דרך בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתייבבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיווח	תנאים בתעודות ההתייבבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התייבבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה א') לשנינו, 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 המונחזקות בידי הצבנור ליום 30/09/2010 (אג'יח סדרה ג')**

אפשרות המרה לני"ע אחרים	הצמדה	מועדי תשלום הרגבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום רגבית שגבנרה ליום 30/09/10	שווי בורסאי ליום 30/09/10	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/09/10	ערך נקוב צמוד ליום 30/09/10	ערך נקוב נומינלי ליום 30/09/10	ערך נקוב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה		
אין	למדד המחרים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020	4.9%	10,374	322,273	<b>באלפי ₪</b>		285,527	285,527	279,994	168,000	31/12/09
<b>שעבודים</b>		<b>האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות</b>		<b>זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפוייה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימוש</b>									
לא		<p>לדירקטוריון הבורסה הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרשיון למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי האחזקה הצבנור באגרות חוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהתחייבות 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 שגבנרה עד מועד הפדיון בפועל. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ושני עיתוניים 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 המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p>											
<b>שעבודים</b>		<b>האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות</b>		<p>אין שעבוד. קיים שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פקדון בסך 1 ₪.</p>									

<sup>2</sup> גידול בערך נקוב נובע ממניעוש אופציות סדרה 6 במהלך התקופה 11.1.94 מיליון ע.ג אגרות חוב (סדרה ג').

האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	דרך בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודת ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיווח	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 הדיווח	אין פגמבלות	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 30.09.2010 (באלפי ש"ח):**

<u>דולר קנדי</u>	<u>דולר ארה"ב</u>	<u>הצמדה למדד</u>	<u>ללא הצמדה</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>	
<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	
939	-	-	35,242	0	36,181	<b>רכוש שוטף כספי</b>
-	-	-	16,368	0	16,368	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	0	799	799	לקוחות
-	-	-	21,789	1,317	23,106	נכסי מס שוטפים, נטו
-	-	-	0	4,000	4,000	חייבים ויתרות חובה
20,482	-	-	0	400	20,882	נכס המיועד למימוש
21,421	-	-	73,399	6,516	101,336	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
						סה"כ רכוש שוטף כספי
105,513	-	-	-	-	105,513	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר
-	-	-	90,963	-	90,963	לפעילות שהופסקה
-	444	4,504	-	292	5,240	הלוואה שניתנה לצורך השקעה
126,934	444	4,504	164,362	6,808	303,052	יתרות חובה לזמן ארוך
						<b>סך נכסים כספיים</b>
-	-	-	-	5,262,029	5,262,029	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	26,288	26,288	רכוש קבוע, נטו
-	-	-	-	12,559	12,559	נכסי מסים נדחים
-	-	-	-	5,300,876	5,300,876	<b>סך נכסים לא כספיים</b>
126,934	444	4,504	164,362	5,307,684	5,603,928	<b>סך הנכסים</b>
						<b>התחייבויות שוטפות</b>
-	25,617	217,765	187,519	-	430,901	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני
-	-	-	9,951	-	9,951	אשראי אחרים
-	-	-	-	7,381	7,381	ספקים ונותני שירותים
-	-	36,710	20,884	5,320	62,914	התחייבויות מס שוטפות
-	-	-	19,588	-	19,588	זכאים ויתרות זכות
6,530	-	-	-	409	6,939	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
6,530	-	-	-	-	-	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
						<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
						<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
-	-	1,478,767	-	-	1,478,767	אגרות חוב
103,110	-	-	-	-	103,110	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
-	-	1,084,563	183,599	-	1,268,162	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
103,110	0	2,563,330	183,599	0	2,850,039	
109,640	25,617	2,817,805	421,541	13,110	3,387,713	<b>סך התחייבויות כספיות</b>
-	-	-	-	217,482	217,482	מיסים נדחים
-	-	-	-	24,626	24,626	הפרשות
-	-	-	-	48,890	48,890	אחרות
-	-	-	-	290,998	290,998	<b>סך התחייבויות לא כספיות</b>
109,640	25,617	2,817,805	421,541	304,108	3,678,711	<b>סך ההתחייבויות</b>
17,294	(25,173)	(2,813,301)	(257,179)	(6,302)	(3,084,661)	עודף התחייבויות כספיות על נכסים
						<b>כספיים</b>

**נספח ו' - דוחות נפרדים**

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 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 30 בספטמבר 2010 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים אילו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים אילו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים אילו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים 45% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2010, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 61% ו- 60% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותם תאגידים נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, 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 (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון**

תל-אביב, 14 בנובמבר 2010

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	ליום 30 בספטמבר		
	2009 אלפי ש"ח	2010 אלפי ש"ח	
	<b>(בלתי מבוקר)</b>		
469,976	514,705	36,181	<b>רכוש שוטף</b>
14,371	16,564	16,368	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
243	253	799	נכסי מס שוטפים, נטו
19,353	19,404	23,106	חייבים ויתרות חובה
4,000	4,000	4,000	נכס מיועד למימוש
24,281	21,376	20,882	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
<u>532,224</u>	<u>576,302</u>	<u>101,336</u>	<b>סך-הכל רכוש שוטף</b>
			<b>רכוש בלתי שוטף</b>
4,310,367	4,168,160	4,793,103	נדל"ן להשקעה
412,935	395,630	468,926	נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>4,723,302</u>	<u>4,563,790</u>	<u>5,262,029</u>	
-	-	90,963	הלוואה שניתנה לצורך השקעה
5,564	5,635	5,240	יתרות חובה לזמן ארוך
17,694	14,802	26,288	רכוש קבוע, נטו
-	-	12,559	נכסי מיסים נדחים, נטו
107,916	113,605	105,513	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
<u>4,854,476</u>	<u>4,697,832</u>	<u>5,502,592</u>	<b>סך-הכל רכוש בלתי שוטף</b>
<u>5,386,700</u>	<u>5,274,134</u>	<u>5,603,928</u>	<b>סך-הכל נכסים</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
241,867	507,582	430,901	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
9,064	8,954	9,951	ספקים ונותני שירותים
7,580	10,171	7,381	התחייבויות מס שוטפות, נטו
78,237	57,258	62,914	זכאים ויתרות זכות
19,587	14,704	19,588	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
6,223	8,180	6,939	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
<u>362,558</u>	<u>606,849</u>	<u>537,674</u>	<b>סך-הכל התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
1,481,485	1,384,254	1,478,767	אגרות חוב
1,350,549	1,271,246	1,268,162	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
630	1,730	-	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
24,773	21,273	24,626	הפרשות
53,580	53,097	48,890	אחרות
197,524	181,010	217,482	התחייבויות מיסים נדחים, נטו
109,061	106,085	103,110	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
<u>3,217,602</u>	<u>3,018,695</u>	<u>3,141,037</u>	<b>סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>
			<b>הון עצמי</b>
1,806,636	1,648,664	1,925,320	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
(96)	(74)	(103)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>1,806,540</u>	<u>1,648,590</u>	<u>1,925,217</u>	<b>סך-הכל הון עצמי</b>
<u>5,386,700</u>	<u>5,274,134</u>	<u>5,603,928</u>	<b>סך-הכל התחייבויות והון עצמי</b>

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

יהודית זינגר בלוזר  
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

14 בנובמבר, 2010  
תאריך אישור הדוחות הכספיים



**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2009	2010	2009	2010	
	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
355,230	93,163	105,628	258,914	312,462	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה עלות השכרת הנכסים והפעלתם רווח מהשכרת נכסים והפעלתם התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
44,359	12,405	13,371	32,618	37,346	
310,871	80,758	92,257	226,296	275,116	
235,050	90,212	48,095	140,329	95,107	
545,921	170,970	140,352	366,625	370,223	
38,393	10,737	7,711	28,825	23,328	הוצאות הנהלה וכלליות תרומות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות
900	225	229	675	687	
3,020	2,016	282	2,149	507	
503,608	157,992	132,130	334,976	345,701	
3,960	(632)	1,268	3,030	2,501	
(227,355)	(95,749)	(65,179)	(192,250)	(147,074)	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב הוצאות מימון, נטו
7,765	-	-	-	-	
(215,630)	(96,381)	(63,911)	(189,220)	(144,573)	
287,978	61,611	68,219	145,756	201,128	רווח לפני מיסים על ההכנסה הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
(43,889)	(69,881)	3,347	(61,174)	9,376	
331,867	131,492	64,872	206,930	191,752	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
171	(190)	(1,523)	800	(2,775)	
332,038	131,302	63,349	207,730	188,977	רווח כולל לתקופה
332,060	131,302	63,351	207,730	188,984	חלוקת הרווח הכולל לתקופה: חלק בעלי מניות הרוב ברווח הכולל לתקופה חלק בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הכולל לתקופה
(22)	-	(2)	-	(7)	
332,038	131,302	63,349	207,730	188,977	
1.89	0.79	0.31	1.24	0.93	רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח): רווח בסיסי מפעילות נמשכת מפעילות שהופסקה סך הכל
-	-	(0.01)	-	(0.01)	
1.89	0.79	0.30	1.24	0.92	
1.89	0.79	0.31	1.24	0.93	בדילול מלא מפעילות נמשכת מפעילות שהופסקה סך הכל
-	-	(0.01)	-	(0.01)	
1.89	0.79	0.30	1.24	0.92	
175,282	166,775	206,165	166,775	205,987	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות) בסיסי מדולל
175,282	166,775	207,502	166,775	207,274	

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**זוחות תמציתיים על השנייהיים בהון העצמי**

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010 (בלתי מבוקר)									
	סך-הכל הון עצמי אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח		
	1,806,540	(96)	1,806,636	674,416	10,146	875,787	246,287		יתרה ליום 1 בינואר 2010
	188,977	(7)	188,984	188,984	-	-	-		רווח כולל לתקופה
	2,934	-	2,934	-	(1,673)	4,079	528		מיומש כתבי אופציות לעובדים
	717	-	717	-	717	-	-		זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
	230	-	230	-	230	-	-		זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות לדירקטורים
	(74,181)	-	(74,181)	(74,181)	-	-	-		דיבידנד שהוכרז ושולם
	1,925,217	(103)	1,925,320	789,219	9,420	879,866	246,815		יתרה ליום 30 בספטמבר 2010
לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009 (בלתי מבוקר)									
	1,236,078	(74)	1,236,152	412,689	8,279	641,252	173,932		יתרה ליום 1 בינואר 2009
	207,730	-	207,730	207,730	-	-	-		רווח כולל לתקופה
	(47,698)	-	(47,698)	(47,698)	-	-	-		דיבידנד שהוכרז ושולם
	-	-	-	-	-	(33,355)	33,355		תפוקת מניות הטבה
	249,440	-	249,440	-	-	217,440	32,000		חטבה מניות
	3,040	-	3,040	-	3,040	-	-		זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
	1,648,590	(74)	1,648,664	572,721	11,319	825,337	239,287		יתרה ליום 30 בספטמבר 2009

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בנייה מהחיים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**זוחות תמציתיים על השנייהיים בהון העצמי**

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2010 (בלתי מבוקר)									
סד-הכל הון עצמי אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח		עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח		פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
		מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
1,884,674	(101)	1,884,775	750,599	9,794	877,830	246,552			יתרה ליום 1 ביולי, 2010
63,349	(2)	63,351	63,351	-	-	-			רווח כולל לתקופה מיומש כתבי אופציות לעובדים
1,456	-	1,456	-	(843)	2,036	263			זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
239	-	239	-	239	-	-			זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
230	-	230	-	230	-	-			דיבידנד שהוכרז ונשולם
(24,731)	-	(24,731)	(24,731)	-	-	-			
1,925,217	(103)	1,925,320	789,219	9,420	879,866	246,815			<b>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2010</b>
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2009 (בלתי מבוקר)									
סד-הכל הון עצמי אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח		עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח		פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
		מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
1,285,181	(74)	1,285,255	459,765	10,306	641,252	173,932			יתרה ליום 1 ביולי, 2009
131,302	-	131,302	131,302	-	-	-			רווח כולל לתקופה
(18,346)	-	(18,346)	(18,346)	-	(33,355)	-			דיבידנד שהוכרז ונשולם
-	-	-	-	-	217,440	32,000			תנפקת מניית הטבה
249,440	-	249,440	-	-	-	-			תנפקת מניית זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
1,013	-	1,013	-	1,013	-	-			
1,648,590	(74)	1,648,664	572,721	11,319	825,337	239,287			<b>יתרה ליום 30 בספטמבר, 2009</b>

תבאורים המפורטים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בנייים מהוים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**זרחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009							
סד-הכל הון עצמי אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שלילטה אלפי ש"ח	סד-הכל מיוחס לפעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
1,236,078	(74)	1,236,152	412,689	8,279	641,252	173,932	יתרה ליום 1 בינואר 2009
332,038	(22)	332,060	332,060	-	-	-	רווח כולל לשנה
-	-	-	-	-	(33,355)	33,355	הנפקת מניות הטבה
306,890	-	306,890	-	-	267,890	39,000	הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
(70,333)	-	(70,333)	(70,333)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
1,867	-	1,867	-	1,867	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
1,806,540	(96)	1,806,636	674,416	10,146	875,787	246,287	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2009</b>

מבאורים המפורטים לזרחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בנינים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2009	2010	2009	2010	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
332,038	131,302	63,349	207,730	188,977	<b>תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת</b>
(184,889)	(148,404)	(70,324)	(123,170)	(59,244)	רווח נקי לתקופה
147,149	(17,102)	(6,975)	84,560	129,733	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
(7,866)	(3,360)	(527)	(3,885)	(4,191)	מפעילות שוטפת (נספח א')
139,283	(20,462)	(7,502)	80,675	125,542	<b>מזומנים נטו - פעילות נמשכת</b>
					מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
					<b>מזומנים נטו - פעילות שוטפת</b>
					<b>תזרימי מזומנים - פעילות השקעה</b>
(341,953)	(196,979)	(51,318)	(282,886)	(442,755)	השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה
(63,267)	-	-	(63,267)	-	בהקמה)
-	-	(90,000)	-	(90,000)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי
(4,036)	(65)	(1,740)	(924)	(9,253)	הלוואה שניתנה לצורך השקעה
(409,256)	(197,044)	(143,058)	(347,077)	(542,008)	אחרות, נטו
14,252	-	(30)	6,397	5,899	<b>מזומנים נטו - פעילות נמשכת</b>
					מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
(395,004)	(197,044)	(143,088)	(340,680)	(536,109)	<b>מזומנים נטו - פעילות השקעה</b>
					<b>תזרימי מזומנים - פעילות מימון</b>
130,884	20,130	3,943	31,530	11,534	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(70,333)	(18,346)	(24,731)	(47,698)	(74,181)	דיבידנד שהוכרז ושולם
(66,575)	(23,885)	(170,329)	(47,888)	(221,404)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
249,280	249,440	-	249,440	-	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות
					הנפקה
166,372	-	-	-	-	הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה
	-	-	-	111,434	לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
	-	1,456	-	2,934	המרת כתבי אופציות לאגרות חוב
					מימוש כתבי אופציה לעובדים
(272,358)	(2,495)	149,780	(138)	150,371	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
137,270	224,844	(39,881)	185,246	(19,312)	ואחרות
(4,668)	(1,189)	(1,342)	(3,428)	(3,993)	<b>מזומנים נטו - פעילות נמשכת</b>
					מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
132,602	223,655	(41,223)	181,818	(23,305)	<b>מזומנים נטו - פעילות מימון</b>
					<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
(124,837)	10,698	(189,914)	(77,271)	(431,587)	מפעילות נמשכת
					<b>עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</b>
1,718	(4,549)	(1,899)	(916)	(2,285)	מפעילות שהופסקה
589	49	(42)	386	77	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
592,506	508,507	228,036	592,506	469,976	מזומנים במטבע חוץ
469,976	514,705	36,181	514,705	36,181	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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 30 בספטמבר 2010**  
**בלתי מבוקר**

**באור 1 - כל לי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2010 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם.

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

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

**ב.** בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2009 ולשנה 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) **תיקון 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) **תיקוני IFRS 2, "עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן בקבוצה"** - התיקונים קובעים את הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים הנפרדים של ישות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות בידי ישויות אחרות בקבוצה. בנוסף, התיקונים משלבים ב-IFRS 2 הנחיות קודמות של 8 IFRIC "תחולת IFRS 2" ו-IFRIC 11 - "עסקאות במניות בקבוצה ובמניות אוצר". הוראות התיקונים יחולו לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010. התיקונים מיושמים למפרע למעט התיקונים המיוחסים להנחיות קודמות אשר בתוקף ממועדן המקורי.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2010**  
**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 החלטות 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 ששימשו 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 חליפין של המטבעות שלהלן מול הש"ח:

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		מדד המחירים לצרכן
	2009	2010	2009	2010	
%	%	%	%	%	
3.89	1.26	1.23	3.42	1.90	בישראל (מדד בגין)
3.81	2.44	1.23	3.62	1.62	בישראל (מדד ידוע)
					<b>שער חליפין מול הש"ח</b>
(0.71)	(4.11)	(5.42)	(1.16)	(2.91)	דולר ארה"ב
15.74	2.95	(3.41)	12.46	(1.09)	דולר קנדי



**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2010**  
**בלתי מבוקר**

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

**א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה ובהקמה 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 הינה בעלת מלוא הזכויות בנכס. הנכס מהווה מבנה למשרדים ומסחר הממוקם בפינת הרחובות דרך יצחק רבין ודרך השלום בגבעתיים בשטח עילי כולל של כ- 18 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי של כ- 14 אלפי מ"ר (כ- 450 מקומות חניה). הנכס מושכר בשלמותו לחברת פלאפון תקשורת בע"מ (להלן - "פלאפון") בהסכם שכירות שהוארך לאחרונה עד סוף שנת 2015, במסגרתו צפויים דמי השכירות לעלות החל מ-1 בינואר, 2011 בכ- 10% לעומת דמי השכירות המשולמים כיום. במסגרת הסכם השכירות תשתתף החברה בחלק מהעלויות שיפוף הנכס בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (בגין החלק הנרכש כ- 6.6 מיליון ש"ח) ופלאפון תישא ביתרת עלויות השיפוף.

- **מתחם קרגל** - מלוא זכויות החכירה המהוננת 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 אופצית המשך השכירות במלואה והאריכה את חוזה השכירות עד יוני 2032.

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

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

(3) **זכויות חכירה תוצרת הארץ** - בחודש יוני 2010, חתמה החברה, יחד עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ (מקבוצת אי.די.בי.) (להלן - "גב ים"), (להלן ביחד - "הרוכשות") על הסכם עם נייר חדרה בע"מ (להלן - "המוכרת"), לרכישת זכויות חכירה מהוונות במגרש פנוי וריק בשטח של כ- 7.6 דונם ברחוב תוצרת הארץ 6-8 בתל-אביב (להלן - "המגרש"), בתמורה לסך כולל של 64 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. חלקן של החברה ושל גב ים ברכישה הינו 29.144% ו-70.856%, בהתאמה. חלק החברה בתמורה הינו סך של כ- 19 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ.

הזכויות במגרש תירכשנה במצבן הנוכחי (As Is) וכפוף למפורט בהסכם, וכוללות את הזכויות והחובות של המוכרת לפי חוזה חכירה שבין המוכרת לבין עיריית תל-אביב יפו מיום 04.09.2002.

ע"פ תב"ע קיימת מותר לבנות על המגרש כ- 25,600 מ"ר ברוטו עילי תעסוקה ומסחר בתוספת חניות.

נכון ליום הדוח על המצב הכספי, העבירו הרוכשות (כל אחת לפי חלקה היחסי ברכישה, כאמור לעיל) לבאי-כוח הצדדים, המשמשים במשותף כנאמן, 60% מהתמורה.

ביולי 2010 אושרה העסקה על ידי האורגנים המוסמכים של גב ים והמוכרת ובכך התקיים התנאי המתלה לעסקה. בנוסף, מותנית העסקה במספר תנאים מפסיקים, אשר למועד אישור דוחות כספיים ביניים אלו לא נכנסו לתוקף.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2010**  
**בלתי מבוקר**

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

**א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה ובהקמה במהלך התקופה:**

**(3) (המשך)**

בהיות החברה חוכרת של מגרש בשטח של כ- 3.2 דונם בדרך השלום 5 תל אביב (להלן - "מגרש אמות"), הגובל במגרש, חתמו החברה וגב ים, במקביל לחתימת ההסכם, על הסכם שיתוף ביחס למגרש ומגרש אמות היוצרים יחדיו מתחם מאוחד בשטח של כ- 10.8 דונם, המסדיר את יחסי הצדדים בנוגע לפעילותם המשותפת להגדלת זכויות הבניה במתחם המאוחד (הכוללות כיום זכויות בניה לכ- 35,000 מ"ר שטחים עיליים על פי תכניות בנין עיר תקפות) ולהקמתו, בנייתו וניהולו של פרויקט למשרדים, תעסוקה ומסחר על-גבי המתחם המאוחד (להלן - "הפרויקט"), באופן שחלקו של כל צד בפרויקט הינו- 50%.

הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

**ב. חברת נס-פן בע"מ - ביום 12 אוגוסט 2010, חתמה החברה על הסכם הלוואה (להלן - "הסכם הלוואה") עם חברת ב.ר.ן. ניהול ושיווק מוצרים טכניים בע"מ מקבוצת ברן בע"מ (להלן - "ברן"), לפיו תעניק החברה הלוואה לברן בסך של 90 מיליון ש"ח (להלן - "ההלוואה").**

בהתאם לתנאי הסכם הלוואה על ברן לפרוע את ההלוואה עד ליום 31 בינואר 2011 בצירוף ריבית בסך של 4 מיליון ש"ח ובתוספת מע"מ בגין סכום הריבית.

כספי הלוואה ישמשו בידיה לרכישת כל מניותיו ומלוא זכויותיו והתחייבויותיו של בעל המניות הנוסף בחברת נס-פן בע"מ (להלן - "נס-פן"). נכון לתאריך מאזן מחזיקה ברן ב- 100% מהון המניות המונפק והנפרע של נס-פן.

נס-פן מחזיקה בזכויות בשלושה נכסי נדל"ן מניב בישראל ובמספר נכסי נדל"ן בחו"ל, בשווי כולל של כ-460 מיליון ש"ח, כאשר הנכסים בישראל מהווים מעל ל-95% מהיקף נכסיה.

להבטחת החזר הלוואה קיבלה החברה ערבות מלאה של החברה האם של ברן, קבוצת ברן בע"מ, הערבה לקיום כל התחייבויותיה של ברן כלפי החברה. בנוסף, שועבדו לטובת החברה בשעבודים בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, מלוא הון המניות המונפק והנפרע של נס-פן וכן מלוא זכויותיה של ברן כלפי נס-פן, המסתכמים, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של נס-פן ליום 31 בדצמבר 2009, לסך של כ-205 מיליון ש"ח.

בד בבד לחתימת הסכם הלוואה חתמו הצדדים על מסמך עקרונות לפיו, בכפוף להשלמת רכישת הזכויות הנרכשות על ידי ברן, העניקה ברן לחברה אופציה בלתי חוזרת לרכישת מלוא ההון המונפק והנפרע של נס-פן וכן מלוא הזכויות של ברן כלפי נס-פן (להלן - "הממכר" ו"האופציה") תמורת סך של כ-210 מיליון ש"ח (להלן - "תמורת המימוש"). האופציה לאמות בתוקף עד 15 בנובמבר 2010 למימוש עד 31 בדצמבר 2010.

החברה מתכוונת להודיע לברן ביום 15 בנובמבר, 2010 על מימוש האופציה האמורה.

**ג. מסים על ההכנסה:**

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

בחודש יולי, 2010 חתמה החברה על הסכם עם רשויות המס, בדבר סגירת שומה לשנת 2006.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2010**  
**בלתי מבוקר**

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

**ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר:**

- (1) **קווי אשראי** – נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים, לקבוצה מסגרות אשראי מאושרות מבנקים בהיקף של 600 מיליון ש"ח, על פי הפירוט הבא:
- א. מסגרת אשראי 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%.
- ב. מסגרת אשראי נוספת מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח אשר נחתמה על ידי החברה בחודש נובמבר, 2010, בתוקף עד לנובמבר, 2012. לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים (1) שיעור ההון העצמי מסך המאזן של החברה (בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ובניכוי ניירות ערך בקשר עם פעילות שהופסקה) על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%, (2) היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על יחס של 10.

- (2) **ליווי בנקאי לנדל"ן להקמה** – נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים ביניים, לקבוצה ליווי בנקאי לבניה בהיקף כולל של 760 מיליון ש"ח, על פי הפירוט הבא:
- א. פרויקט קרקע במתחם הסיטי ברמת גן - מסגרת אשראי בסך של 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.
- ב. פרויקט בפארק תעשייה אפק, ראש העין - מסגרת אשראי בסך של 60 מיליון ש"ח. מתוך שתי מסגרות הליווי הנ"ל נוצלו על ידי החברה נכון ליום 30 בספטמבר 2010 כ- 212 מיליון ש"ח.
- ג. פרויקט בקרית אריה פתח תקווה - בחודש נובמבר, 2010 חתמה החברה על הסכם ליווי בהיקף של 200 מיליון ש"ח. לחברה ניתנה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים משנה לאחר תום תקופת הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים. ניצול האשראי בהסכם ליווי זה כפוף להתקדמות הבניה.
- כ. לחברה זכות למשיכה מיידיית סך של כ- 40 מיליון ש"ח, בגין השקעות שביצעה החברה בפרויקט עד כה.

**ה. דיבידנד שהוכרז ושולם:**

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

בחודש נובמבר 2010 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2010 בסך 12 אגורות למניה (27.6 מיליון ש"ח), שישולם בחודש דצמבר 2010.

**ו. הנפקת אגרות חוב:**

בהתאם לתשקיף מדי שפרסמה החברה להנפקת ניירות ערך שלה מחודש מאי 2009, הנפיקה החברה בחודש דצמבר, 2009 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 באור 13ג'. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009.

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2010**  
**בלתי מבוקר**

במהלך תקופת הדוח הכספי מומשו כל כתבי אופציה לאגרות חוב (סדרה ג') בתמורה לסך 111 מליון ש"ח.

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

**ז. הנפקת מניות וכתבי אופציות:**

לאחר תאריך המאזן גייסה החברה הון בהיקף של כ- 260 מליון ש"ח על-פי הפירוט הבא:

1. בחודש אוקטובר, 2010 גייסה החברה סך כולל של כ- 227 מליון ש"ח נטו, באמצעות הנפקה של 20.9 מליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ו- 5.2 מליון כתבי אופציה (סדרה 4) הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה כל אחת. אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ומגדל חברה לביטוח בע"מ, בעלי העניין בחברה, רכשו כ- 72% מההנפקה בהיקף של כ- 163 מליון ש"ח.

2. בחודש נובמבר, 2010 גייסה החברה, בדרך של הקצאה פרטית לבנק הבינלאומי הראשון בישראל בע"מ, סך כולל של כ- 33 מליון ש"ח, באמצעות הנפקה של 3 מליון מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ו- 0.75 מליון כתבי אופציה (סדרה 4) ללא תמורה הניתנים למימוש רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה כל אחת. ניירות הערך יוקצו לאחר קבלת אישור הבורסה לניירות ערך לרישום ניירות הערך למסחר וכנגד העברת מלוא התמורה בגינם.

כתבי האופציה (סדרה 4) ניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה, עד ליום 31 באוקטובר 2012 כנגד תשלום במזומן של מחיר מימוש בסך 12.5 ש"ח לא צמוד.

**באור 4 - פעילות שהופסקה**

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

**ב. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה**

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2009	2010	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
(245)	-	(73)	-	(116)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,991)	-	(1,522)	-	(2,731)	הוצאות מימון
5,322	(193)	72	830	72	הכנסות מימון
(914)	(193)	(1,523)	830	(2,775)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
1,085	3	-	(30)	-	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
171	(190)	(1,523)	800	(2,775)	רווח נקי (הפסד) לתקופה

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2010**  
**בלתי מבוקר**

**באור 5 - עסקאות עם צדדים קשורים**

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

- 0.25% לשנה (דהיינו תשלום של 0.0625% לרבעון) מסך נכסים של עד 4 מיליארד ש"ח צמוד למדד.
- בתוספת 0.15% לשנה (דהיינו תשלום של 0.0375% לרבעון) מסך נכסים מעל 4 מיליארד ש"ח ועד 6 מיליארד ש"ח צמוד למדד.
- בתוספת 0.10% לשנה (דהיינו תשלום של 0.025% לרבעון) מסך נכסים מעל 6 מיליארד ש"ח ועד 9 מיליארד ש"ח צמוד מדד.

סכום דמי הניהול יוגבל לסך של 16 מיליון ש"ח לשנה צמוד מדד בכפוף לכך שבכל מקרה הסכום לא יחרוג מסך נומינלי של 18 מיליון ש"ח 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.

בעקבות הסכמי הניהול החדשים המתוארים לעיל, להלן ההשפעה על סעיפי רווח או הפסד ונתוני רווח למניה וכן על יתרות רווח המתייחסים לתקופות המדווחות בשנת 2009 בהנחה שהשינויים בתנאים היו תקפים גם בשנת 2009:

**השפעה על הרווח לתקופה:**

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009	לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
332,038	131,302	207,730	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם כפי שדווח לפי הסכם קודם
38,393 (30,105)	10,737 (8,615)	28,825 (22,832)	הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם קודם הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם חדש
8,288	2,122	5,993	
(2,155)	(552)	(1,558)	השפעת המס
<u>338,171</u>	<u>132,872</u>	<u>212,165</u>	<b>רווח לתקופה פרופורמה</b>

**השפעה על הרווח למניה (בש"ח):**

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009	לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
1.89	0.79	1.24	רווח למניה בסיסי ומדולל כפי שדווח
0.04	0.01	0.03	השפעת פרופורמה
<u>1.93</u>	<u>0.80</u>	<u>1.27</u>	<b>רווח למניה בסיסי ומדולל פרופורמה</b>

**אמות השקעות בע"מ**  
**באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2010**  
**בלתי מבוקר**

**באור 5 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)**

השפעה על יתרת העודפים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 30 בספטמבר</u>	
<u>2009</u>	<u>2009</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
	<u>(בלתי מבוקר)</u>	
674,416	572,721	יתרת עודפים כפי שדווח
6,133	4,435	השפעת פרופורמה
<u>680,549</u>	<u>577,156</u>	<b>יתרת עודפים פרופורמה</b>

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים  
ליום 30 בספטמבר 2010**

## אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים  
ליום 30 בספטמבר 2010

### תוכן העניינים

#### עמוד

53	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
	מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
54	נתונים על המצב הכספי
55	נתונים על הרווח הכולל
56-57	נתונים על תזרימי המזומנים
58	מידע נוסף



לכבוד  
 בעלי המניות של  
 אמות השקעות בע"מ  
 רח' זבוטינסקי 7  
 רמת גן  
 א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 138'  
 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2010, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 655,623 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2010 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 157,292 ו- 52,425 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'  
 רואי חשבון**

תל אביב, 14 בנובמבר 2010.

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בנין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
445,618	478,910	16,511	<b>רכוש שוטף</b>
8,546	8,499	7,038	מזומנים ושווי מזומנים
22,985	16,548	44,804	לקוחות
56,320	52,404	74,091	חייבים ויתרות חובה
4,000	4,000	4,000	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
14	13	9	נכס מיועד למימוש
537,483	560,374	146,453	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
			<b>סך-הכל רכוש שוטף</b>
2,135,840	2,062,363	2,269,698	<b>רכוש בלתי שוטף</b>
304,307	281,962	359,961	נדל"ן להשקעה
2,440,147	2,344,325	2,629,659	נדל"ן להשקעה בהקמה
-	-	90,963	הלוואות שניתנו לצורך השקעה
1,485,162	1,272,209	1,707,348	הלוואות לחברות מוחזקות
600,720	658,267	712,674	השקעה בחברות מוחזקות
10	11	5	יתרות חובה לזמן ארוך
16,688	13,770	14,071	רכוש קבוע, נטו
4,542,727	4,288,582	5,154,720	<b>סך-הכל רכוש בלתי שוטף</b>
5,080,210	4,848,956	5,301,173	<b>סך-הכל נכסים</b>
202,940	398,547	355,902	<b>התחייבויות שוטפות</b>
2,695	519	570	אשראי מתאגידים בנקאיים
6,820	9,437	6,664	ספקים ונותני שירותים
169,683	131,061	164,871	התחייבויות מס שוטפות, נטו
6,663	6,761	6,053	זכאים ויתרות זכות
120	71	-	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
388,921	546,396	534,060	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
			<b>סך-הכל התחייבויות שוטפות</b>
1,481,485	1,276,753	1,478,767	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
1,232,769	1,223,874	1,190,235	אגרות חוב
630	1,730	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
21,773	19,273	21,626	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניית החברה
25,257	24,434	21,872	הפרשות
122,739	107,832	129,293	אחרות
2,884,653	2,653,896	2,841,793	מיסים נדחים, נטו
1,806,636	1,648,664	1,925,320	<b>סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>
5,080,210	4,848,956	5,301,173	<b>הון עצמי</b>
			<b>סך הכל התחייבויות והון עצמי</b>

יהודית זינגר בלזר  
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

14 בנובמבר, 2010  
תאריך אישור הדוחות הכספיים

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2009	2010	2009	2010	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
167,856	42,648	46,051	124,358	135,074	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
8,914	2,403	3,709	6,773	9,121	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
158,942	40,245	42,342	117,585	125,953	<b>רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם</b>
164,395	55,804	21,345	87,630	40,264	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
323,337	96,049	63,687	205,215	166,217	
31,566	8,213	6,050	24,222	18,123	הוצאות הנהלה וכלליות
900	225	225	675	675	תרומות
290,871	87,611	57,412	180,318	147,419	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
85,739	219	1,401	1,804	2,376	הכנסות מימון
(213,891)	(52,570)	(41,139)	(112,018)	(92,449)	הוצאות מימון
9,116	1,013	-	1,013	-	הכנסות בקשר לרכישת איגרות חוב
(119,036)	(51,338)	(39,738)	(109,201)	(90,073)	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
171,835	36,273	17,674	71,117	57,346	<b>רווח מפעולות לאחר מימון</b>
(102)	(688)	35	(50)	654	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
136,944	54,920	45,169	97,818	139,522	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
308,677	90,505	62,878	168,885	197,522	<b>רווח לפני מיסים על ההכנסה</b>
(22,955)	(40,795)	(432)	(38,362)	8,610	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
331,632	131,300	63,310	207,247	188,912	<b>רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה</b>
428	2	41	483	72	רווח מפעילות שהופסקה, נטו
332,060	131,302	63,351	207,730	188,984	<b>רווח כולל לתקופה</b>

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

ל שנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2009	2010	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
332,060	131,302	63,351	207,730	188,984
(242,407)	(167,045)	(112,214)	(177,175)	(162,687)
89,653	(35,743)	(48,863)	30,555	26,297
(377)	(195)	(19)	289	(28)
89,276	(35,938)	(48,882)	30,844	26,269
(110,185)	(14,409)	(37,640)	(84,611)	(150,470)
(195,000)	(168,000)	-	(168,000)	(265,000)
(3,872)	(40)	(119)	(795)	(685)
46,161	3,415	4,304	24,294	39,377
(71,520)	-	-	(63,267)	-
-	-	(90,000)	-	(90,000)
-	-	25,000	-	27,600
(334,416)	(179,034)	(98,455)	(292,379)	(439,178)
-	-	-	-	-
(334,416)	(179,034)	(98,455)	(292,379)	(439,178)
(70,333)	(18,346)	(24,731)	(47,698)	(74,181)
249,280	249,440	-	249,440	-
(63,199)	(26,886)	(167,904)	(51,399)	(214,265)
-	-	-	-	111,434
-	-	1,456	-	2,934
41,033	20,855	3,539	22,749	9,688
166,372	-	-	-	-
(198,435)	1,120	147,650	1,120	148,207
124,718	226,183	(39,990)	174,212	(16,183)
-	-	-	-	-
124,718	226,183	(39,990)	174,212	(16,183)
(120,045)	11,406	(187,308)	(87,612)	(429,064)
(377)	(195)	(19)	289	(28)
2	194	18	195	(15)
566,038	467,505	203,820	566,038	445,618
445,618	478,910	16,511	478,910	16,511

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת (נספח א')  
**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**  
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה  
**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה  
בהקמה)  
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות  
השקעה ברכוש קבוע  
גביית הלוואות ושטרי הון  
השקעה בחברות מוחזקות  
הלוואות לאחרים שניתנה לצורך השקעה  
דיבידנד מחברות מוחזקות  
**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**  
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה  
**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד שהוכרז ושולם  
הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות  
הנפקה  
פרעון התחייבויות לזמן ארוך  
המרת כתבי אופציה לאגרות חוב  
מימוש כתבי אופציות לעובדים  
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים  
הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה  
לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**  
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה  
**מזומנים נטו - פעילות מימון**  
**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**  
**מפעילות נמשכת**  
**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**  
**מפעילות שהופסקה**  
**השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות**  
**מזומנים במטבע חוץ**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2009	2010	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(164,395)	(55,804)	(21,345)	(87,630)	(40,264)
(136,944)	(54,920)	(45,169)	(97,818)	(139,522)
(428)	(2)	(41)	(483)	(72)
-	-	-	-	5,214
(150)	250	-	950	(630)
(7,965)	-	-	-	-
11,470	8,038	7,871	12,950	12,253
36,594	23,654	12,590	38,489	16,152
1,867	1,013	469	3,040	947
(26,303)	(42,894)	(992)	(41,210)	7,654
662	153	102	503	440
(285,592)	(120,512)	(46,515)	(171,209)	(137,827)
(1,535)	(3,328)	2,377	(1,487)	1,508
(2,376)	(3,256)	(15,960)	(7,067)	(20,055)
2,226	(432)	353	50	(2,125)
(230)	(67)	(82)	(202)	9
45,100	(39,450)	(52,387)	2,740	(4,197)
43,185	(46,533)	(65,699)	(5,966)	(24,860)
(242,407)	(167,045)	(112,214)	(177,175)	(162,687)
-	-	-	-	-
3,614	2,208	262	4,952	3,296
(110,167)	-	-	-	-
46,892	-	-	-	-
(2,300)	-	-	-	-
57,610	-	-	-	-
115,377	82,467	88,478	109,473	114,080
1,642	150	369	1,603	1,211
63	7	67	32	86

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

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

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות רווח מפעילות שהופסקה, נטו התאמות שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים להמרה לאגרות חוב התאמות שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב שחיקה של אגרות חוב הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות מיסים נדחים, נטו אחרות, נטו

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

ירידה (עליה) בלקוחות ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

**ב. פעולות שלא במזומן:**

**השקעות בנדל"ן 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

**ג. מידע נוסף**

ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מיסים ששולמו

## אמות השקעות בע"מ

### מידע נוסף

א. כללי:

(1) כללי

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד נערך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 3 לדוחות הכספיים הנפרדים השנתיים של החברה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית המפורטים בביאור 2.ג' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות

בחודש ינואר 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

בחודש נובמבר 2009, חתמה החברה על הסכם עם בעלי אגרות חוב בחברות מאוחדות לרכישתם של אגרות חוב וסטרי הון שהוזקו על ידם. לאחר הרכישה מחזיקה החברה בכל אגרות החוב וסטרי הון של החברות המאוחדות. בינואר 2010, הגיעו 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.