



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 30.09.11

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-30	דוח הדירקטוריון
31	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
32	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
33	דוח תמציתי מאוחד על הרווח והפסד
34	דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל
35-39	דוח תמציתי על השינויים בהון העצמי
40-41	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
42-51	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
52-58	דוחות כספיים נפרדים
59-62	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר, 2011 (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 2010.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בהשכרה, ניהול ואחזקה, של נדל"ן 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. בחודש אוגוסט 2011, הודיעה חברת הדירוג S&P על הורדת דירוג האשראי של ארה"ב מ-AAA ל- AA+ כמו-כן התעצם משבר החוב בחלק ממדינות גוש היורו במהלך הרבעון השלישי של 2011 ולאחריו. מסקירת נגיד בנק ישראל מיום 15.11.11 " המצב בארה"ב השתפר לאחרונה. הצמיחה אמנם נמוכה, אבל אין כרגע חשש למיתון חוזר, וב-2012 צפויה צמיחה של 2.5%-2.0%. זוהי צמיחה רחוקה מהשיעור הפוטנציאלי, אבל בכל זאת מדובר בצמיחה חיובית, ויחסית משביעת רצון". לעניין המשק הישראלי ציין הנגיד כי " המשק צמח ברביעים השני והשלישי של 2011 בשיעור נמוך יחסית, אך ב-2011 צפויה עדיין צמיחה שנתית של 4.7%. התחזית של בנק ישראל ל-2012 עומדת על 3.2%". נכון לתאריך הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת עניין זה על הכלכלה העולמית בכלל ועל המשק הישראלי בפרט.

ביום 30 באוקטובר 2011 אישרה הממשלה את פרק המיסוי בדוח הוועדה לשינוי חברתי כלכלי ("וועדת טרכטנברג") הכולל, בין היתר, החלטה בדבר עצירת מתווה ההפחתה של מס החברות, כך שמס החברות יעלה ל- 25% החל מיום 1 בינואר 2012 (מס החברות בשנת 2011 הינו 24%, והוא אמור היה לרדת באופן הדרגתי עד לשיעור של 18% בשנת 2016). אם וכאשר ההחלטה תאושר בכנסת, תרשום החברה הוצאות מיסים על הכנסה, באופן חד פעמי (רישום חשבונאי בלבד), בסך של כ- 100 מיליון ש"ח.

ביום 11 באוקטובר 2011 הוגשו טיוטות המלצות הוועדה להגברת התחרותיות במשק, הכוללות, בין היתר, פרק הון בבחינת שליטה באמצעות מבנה אחזקות פירמידאלי. המלצות הוועדה פורסמו לצורך דיון ציבורי בהן והן טרם אושרו בממשלה ובכנסת. החברה בוחנת את משמעות המלצות, היה ותאומצנה, כולן או חלקן, וההשלכות שעלולות להיות על פעילותה של החברה. במסגרת הדיון הציבורי הגישה החברה נייר עמדה המתייחס לחלק מהמלצות הוועדה.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 בספטמבר, 2011 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים 93¹ נכסים מניבים בישראל בשטח של כ-582 אלפי מ"ר ובנוסף כ-215 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.09.11 הינו 97.2% לעומת 96.6% ליום 30.09.10. 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. בנוסף, לקבוצה מספר חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה.

להלן תמצית נתונים של תוצאות הפעילות העסקית של הקבוצה (במיליוני ש"ח)

7-9/2010	7-9/2011	% שינוי 2010-2011	1-9/2010	1-9/2011	% שינוי 2010-2011	
92	112	21.7%	275	322	17.1%	NOI
84	101	20.2%	251	290	15.5%	EBITDA
48	-	-	95	101		התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
63	34	(46%)	189	198	4.5%	רווח נקי לתקופה
(7)	15	-	130	173	33%	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
51	61	19.6%	153	178	16.3%	FFO ריאלי
25.0	26.6	6.4%	74.0	77.2	4.3%	FFO למניה (אגורות)

נתוני נזילות ליום 30 בספטמבר, 2011 :

- יתרת מזומנים וקווי אשראי לא מנוצלים של הקבוצה מסתכמת לכ- 621 מליון ש"ח.
- שווי נכסים לא משועבדים כ- 4.1 מיליארד ש"ח.

דגשים עיקריים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2011

החברה עדכנה, כלפי מעלה את התחזיות לשנת 2011.	עדכון תחזיות לשנה הנוכחית
סך של 322 מיליון ש"ח לעומת 275 בתקופה המקבילה אשתקד. הצמיחה נובעת בעיקר בשל רכישת נכסים במהלך שנת 2010 לצד גידול בשכר דירה של נכסים היימים.	צמיחה של 17% בנתוני NOI
סך של כ-100 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי לעומת 93 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.	גידול של 7.8% ב- NOI מנכסים דומים.
סך של כ-290 מיליון ש"ח לתקופה המדווחת לעומת כ-251 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת אשתקד. נובע בעיקר מגידול ב- NOI.	עלייה של 15.5% ב- EBITDA
סך של כ-178 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת סך של כ-153 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת שנה שעברה.	עלייה של 16.3% ב- FFO עלייה של 4.3% ב- FFO למניה
כ-97.2% תפוסה לעומת 96.6% ל-30.09.10 ו-96.5% ליום 31.12.10.	שיעור תפוסה יציב: גבוה מאוד
החברה כמדיניות אסטרטגית ארוכת טווח שומרת על רמת מינוף יציבה. שיעור המינוף ל-30 בספטמבר 2011 הינו כ-54.4% לעומת 54.6% בתקופה המקבילה.	שיפור קל ברמת מינוף
לעומת 8.05% ו-8.16% ל-31 בדצמבר 2010, ול-30 בספטמבר 2010 בהתאמה.	כ-8.00% שיעור היוון משוקלל

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

א. עסקת נס פן

ביום 28 לדצמבר 2010, בעקבות הסכם שנחתם באוגוסט 2010, בין החברה לבין חברת ב.ר.ן ניהול ושיווק מוצרים טכניים בע"מ מקבוצת ברן בע"מ (להלן-"ברן"), הושלמה העסקה לרכישת מלוא הזכויות של ברן בחברת נס-פן בע"מ (להלן "נס-פן"). עם השלמת העסקה הפכה החברה לבעלת השליטה בנס-פן וחברות הבנות שלה. נס-פן מחזיקה בזכויות בשלושה נכסי נדל"ן מניב בישראל ובמספר נכסי נדל"ן בחו"ל, בשווי כולל של כ- 477 מיליון ש"ח, כאשר הנכסים בישראל מהווים כ- 95% מהיקף נכסיה. החל מ- 1 לינואר 2011, תוצאות פעולותיה של נס-פן נכללות בדוחותיה המאוחדים של החברה. ביום 15 באפריל, 2011 מכרה נס-פן את מירב נכסיה בחו"ל לברן, על - פי אופציה שהייתה לה, תמורת סך של כ- 30.5 מיליון ש"ח.

ב. רכישת מבנה לוגיסטי במודיעין

בחודש יוני 2011, חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת זכויות החכירה המהוונות באגף נפרד של מבנה לתעשייה ולוגיסטיקה חדש ומודרני באזור התעשייה במודיעין, בשטח של כ- 12,500 מ"ר אליו צמודים שטחי פריקה, טעינה ואחסנה פתוחה בהיקף של כ- 6,500 אלף מ"ר (להלן "הנכס"). הנכס מושכר במלואו לשוכר יחיד. תמורה הרכישה שילמה החברה סך של כ- 67 מיליון ש"ח.

בחודש יולי 2011, חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת המחצית השנייה במבנה (לרבות מערכות מתקדמות המחוברות למבנה) (להלן "הזכות הנרכשת"). הזכות הנרכשת מהווה אגף נפרד, בקומה התחתונה של המבנה בשטח של כ- 13 אלף מ"ר ואלה צמודים שטחי פריקה ואחסנה פתוחה. תמורת הזכות הנרכשת שילמה החברה סך של כ- 93 מיליון ש"ח.

במקביל להסכם הרכישה מחודש יולי 2011, חתמה החברה עם חברה קשורה למוכר העוסקת בתחום התרופות על הסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 20 שנה (Sale and lease back) בדמי שכירות צמודי מדד (דמי השכירות מתעדכנים אחת ל- 5 שנים בשיעור ריאלי של 4% המסתכמים בכ- 7.4 מיליון ש"ח בממוצע לשנה).

בעקבות הרכישות לעיל החברה בעלת מלוא הזכויות החכירה המהוונות במבנה כולו, הבנוי על מקרקעין של 26 דונם ושטחו הבנוי הכולל הינו כ- 26 אלף מ"ר ברוטו.

סה"כ עלות הנכס (שתי הקומות והמקרקעין) מגיעה לכ- **160 מיליון ש"ח** וה- NOI הצפוי לחברה כולו יגיע לסך של כ- **12.5 מיליון ש"ח** לשנה.

ג. רכישת זכויות במתחם אמות משפט

בחודש יולי 2011, השלימה החברה רכישה של זכויות מצד ג' ב"מתחם אמות משפט", מתחם הכולל שלושה מבנים בו מחזיקה החברה במירב הזכויות. הזכויות הנרכשות מהוות כ- 1/3 מהזכויות בנכסים הידועים כ"בית אמות הקריה" וכ"בית דובנוב 10" ובמקצת מהזכויות ב"בית אמות משפט". הזכויות שנרכשו הינן כ- 2,000 מ"ר שטחי משרדים ו- 20 מקומות חניה.

בעקבות עסקה זו החברה מחזיקה עתה במלוא הזכויות ב"בית אמות הקריה" ו"בית דובנוב 10" ובלמעלה מ- 70% ב"בית אמות משפט".

רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ- **26 מיליון ש"ח**.

ד. רכישת מבנה לוגיסטי באזור תעשייה קיסריה

באוקטובר 2011, חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת מלוא הזכויות בקרקע ומבנה לתעשייה בפארק תעשיות קיסריה, בשטח בנוי של כ- 12,000 אלף מ"ר הבנוי על מקרקעין בשטח של כ- 21,000 מ"ר. הנכס מושכר במלואו לשוכר יחיד.

במקביל להסכם הרכישה חתמה החברה עם שוכר הנכס - חברה קשורה למוכר, על מימוש אופציה בהסכם השכירות להארכת חוזה השכירות לתקופה של 5 שנים נוספות ובסה"כ ל- 9 שנים החל ממועד החתימה, בדמי שכירות צמודי מדד. (דמי השכירות מתעדכנים לאחר 4 שנים בשיעור ריאלי של כ- 3% והם מסתכמים בכ- 3.73 מיליון ש"ח בממוצע לשנה). מועד המסירה של הנכס נקבע לא יאוחר מסוף ינואר 2012. סך התמורה מגיעה לסך של כ- 41 מיליון ש"ח.

2. בקשות לתביעות ייצוגיות

בחודש ספטמבר, 2011 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, כנגד ארבעה צדדים (להלן "המשיבות") ובהם חברה אשר החברה מחזיקה ב- 50% ממניותיה (להלן "חברת הבת") ואשר משמשת כחברת הניהול של התחנה המרכזית בירושלים (להלן: "התחנה"), בהיקף של 100 מיליון ש"ח, שעניינה הוא בחשיפה, לכאורה, של המשתמשים בשירותי התחנה לאוויר מזוהם בעת שהותם בתחנת האוטובוסים הפועלת בתחנה ובסמוך אליה. בשלב מקדמי זה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה לעניין זה, היות וטרם הוגשה תגובת המשיבות, לא ניתן להעריך את סיכוייה של הבקשה, קל וחומר של התובענה עצמה להתקבל, אך לאור העובדה כי בידי המשיבות טענות הגנה טובות יש להעריך שהסיכוי שהתובענה תתקבל במלוא סכומה קלוש.

בחודש נובמבר, 2011 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב תביעה נוספת ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, כנגד שישה צדדים, ובהם החברה והחברה הבת, כאשר העילות והסעדים הנתבעים בתביעה זו דומים לאלו המופיעים בתביעה הקודמת, הגם שבתביעה זו לא נקבו התובעים בסכום הפיצוי המבוקש.

בד בבד הוגשה על ידי אותם המבקשים ובגין אותן עילות גם תביעה קבוצתית על פי החוק למניעת מפגעים סביבתיים לבית משפט השלום בירושלים.

בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה לעניין זה, לאור זהות העילות והסעדים הנתבעים אין בהגשת התובענות הנוספות כדי לשנות את הערכת הסיכויים האמורה לעיל הנכונה גם ביחס לתובענות הנוספות.

3. תכנית אכיפה פנימית

החברה נערכת לאימוץ וליישום של תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על- ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט 2011.

4. תכנית תגמול

א. תכנית תגמול למנכ"ל החברה - לפרטים ראה ביאור 1.3 לדוחות הכספיים.

ב. תכנית אופציות לעובדים - לפרטים ראה ביאור 1.3 לדוחות הכספיים.

5. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

לפרטים על הפרויקטים בבנייה: פרויקט משרדים ברמת גן, פרויקט משרדים בפתח תקווה ופרויקט בפארק אפק בראש העין, ראה פירוט בדוח הדירקטוריון השנתי לשנת 2010 עמוד 56.

פרויקטים לפיתוח בשלבי תכנון והשבחה (7 פרויקטים)

לפרטים ראה דוח דירקטוריון השנתי לשנת 2010, עמוד 56.

6. ליווי בנקאי לבניה

לפרטים ראה דוח דירקטוריון השנתי לשנת 2010, עמוד 57.

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גאוגרפיים:

שימושים	שטח עילי ליום ליום 30.09.11 (*)	הכנסות מדמי שכירות 1-9/11	NOI	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.11	שעור תפוסה ליום 30.09.11	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.2011
משרדים	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪
מרכזים מסחריים	210,015	134,491	131,239	2,361,064	96.3%	588,044
סופרמרקטים	108,459	110,336	107,515	1,836,958	96.7%	-
פארקים תעשייתיים	40,274	29,264	29,343	587,243	100.0%	-
תחנות מרכזיות	203,386	41,258	43,555	879,247	98.0%	-
סך הכל	19,813	11,813	11,386	136,638	94.9%	-
	581,947	327,162	**321,937	*5,801,150	97.2%	588,044

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום ליום 30.09.11 (*)	הכנסות מדמי שכירות 1-9/11	NOI	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.11	שעור תפוסה ליום 30.09.11	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.2011
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	115,616	87,595	84,654	1,617,106	95.1%	252,999
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	224,222	129,415	130,203	2,286,260	97.8%	329,034
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	149,498	54,400	53,013	1,028,572	97.9%	-
סך הכל	92,611	55,752	55,168	869,212	97.0%	6,011
	581,947	327,162	**321,937	*5,801,150	97.2%	588,044

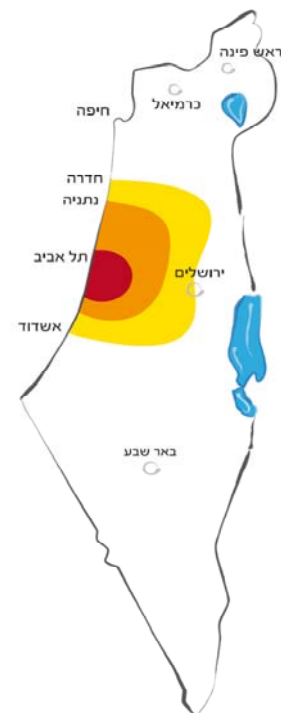
*לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי.

**כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

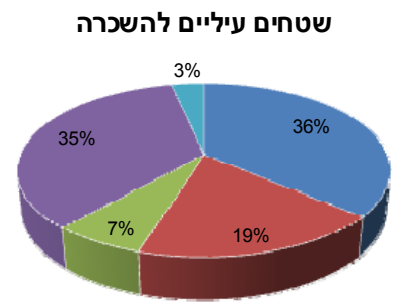
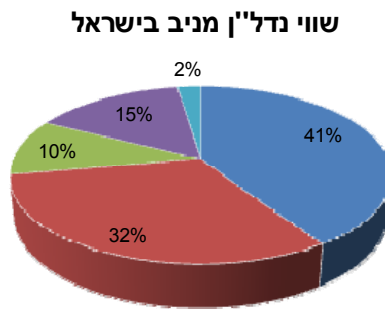
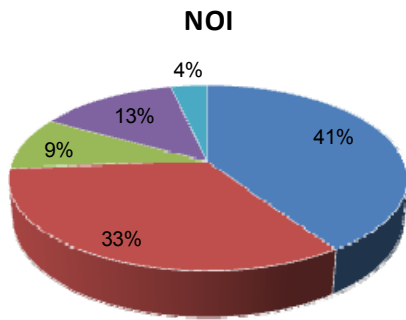
(*) לא כולל כ- 8,500 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 215 אלף מ"ר).

טבלת ערים ע"פ מעגלי ביקוש

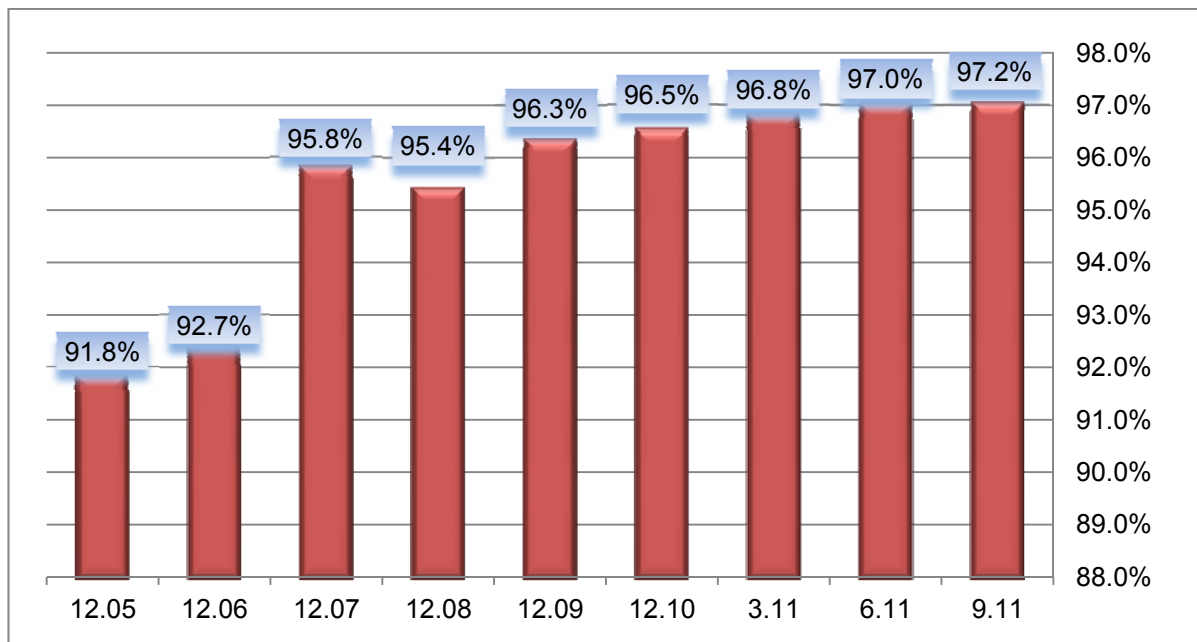
מעגל 1	מעגל 2
תל אביב	נתניה
רמת גן	הרצליה
גבעתיים	כפר סבא
	תענה
	ראש העין
	פתח תקווה
	קרית אונו
	חולון
	ראשון לציון
	בת ים
	לוד
מעגל 3	מעגל 4
חדרה	נהריה
קיסריה	מעלות
ארעק יבא	עכו
רחובות	קרית
ירושלים	כרמיאל
אשדוד	קיבוץ אלונים
מודיעין	צפת
	ראש פינה
	חיפה
	אשקלון
	דימונה
	באר שבע



■ תחנות מרכזיות ■ פארקים תעשייתיים ■ סופרמרקטים ■ מרכזים מסחריים ■ משרדים



שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



מניתוח נכסיה של החברה עולה כי :

- החברה ממשיכה לשמור על תפוסה גבוהה ביותר
- למעלה מ-70% משווי נכסי החברה נובע מנכסים באזור גוש דן והמרכז
- לחברה עתודות קרקע לפיתוח באזורים אסטרטגיים מרכזיים
- החברה שומרת על תמהיל שימושים מגוון של נכסיה המניבים

(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 שוויו של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו, ועוד).

בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת לאחר שמה-NOI מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש בזאת כי ה-NOI:

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

צמיחה לצד השבחה (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 3</u>	<u>רבעון 4</u>	<u>רבעון 1</u>	<u>רבעון 2</u>	<u>רבעון 3</u>	
<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>	באלפי ₪
92,353	93,930	93,955	96,056	99,534	ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾
-	-	9,492	10,260	12,640	נכסים בישראל שנרכשו ⁽²⁾
92,353	93,930	103,447	106,316	112,174	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI

(2) עסקת נס-פן: מרכז מסחרי נווה זאב, B7, בית דגן ונכס במודיעין.

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2011 הסתכם ל-112 מיליון ש"ח לעומת 92 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-21.7%. הגידול ב-NOI נובע בחלקו מגידול כאמור בסעיף 2 כדלהלן ובחלקו מרכישת נכסים חדשים.

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2011 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-100 מיליון ש"ח לעומת 92 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-7.8%. (בנטרול הכנסות חד פעמיות של כ-2 מיליון ש"ח שיעור הגידול הינו 5.5%)

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2011:

<u>מיליוני ₪</u>	
5,816	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2011
<u>(151)</u>	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
5,665	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2011
112	NOI רבעון שלישי 2011 בישראל
448	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2011
<u>4</u>	NOI צפוי בגין תוספות שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו ובניכוי NOI בעל אופי חד פעמי
452	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.98%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 11.

להלן ניתוח רגישות של שווי נדל"ן להשקעה בשיעור ההיוון (Cap Rate) על בסיס NOI מתוקנן:

כל שינוי חיובי או שלילי של 0.15% בשיעור ההיוון (Cap Rate) משפיע על שווי תיק הנדל"ן של הקבוצה בכ- 100 מיליון ש"ח.

השינוי בשיעור התשואה המשוקלל בשנים האחרונות



(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):

לשנה 2010	לתקופה 7-9/10	לתקופה 7-9/11	לתקופה 1-9/10	לתקופה 1-9/11	
377,491	63,349	34,305	188,977	197,560	רווח נקי לתקופה
(9,859)	1,523	545	2,775	(15,579)	פעילות שהופסקה
(273,647)	(48,095)	-	(95,107)	(100,654)	התאמת שווי הוגן
30,635	2,820	3,762	7,399	12,160	מיסים נדחים
(2,612)	459	526	459	526	הפרשות
5,790	469	1,331	5,531	2,909	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,172	226	255	669	275	פחת, הפחתות ושונות
148,688	20,751	40,724	110,703	97,197	FFO נומינלי
56,826	30,662	20,765	41,823	80,852	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער
205,514	51,413	61,489	152,526	178,049	FFO ריאלי
97.9	25.0	26.6	74.0	77.2	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב- FFO ברבעון השלישי של שנת 2011 לעומת התקופה מקבילה דאשתקד בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעלייה ב- EBITDA בסך של כ- 17 מיליון ש"ח ובקיצוזה עלייה בריבית הריאלית בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.

תחזית לשנת 2011

להלן עדכון תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2011, כאשר מתבססת על ההנחות הבאות:

- מצבת הנכסים של הקבוצה ליום 30 בספטמבר 2011.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידוש חוזי שכירות שוטפים ברבעון הרביעי של שנת 2011.
- סביבת אינפלציה בשנת 2011 של כ- 2.8%.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- התחזית אינה מניחה רכישה או מימושים של נדל"ן להשקעה, מעבר לאמור לעיל.

בפועל 1-9/10	בפועל 1-9/11	בפועל 2010	תחזית מקורית 2011	תחזית מעודכנת 2011	
275	322	369	415-425	430-435	NOI (במיליוני ש"ח)
153	178	206	230-240	235-240	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
74.0	77.2	97.9	99-104	102-104	FFO / למניה (אגורות)

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2011 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 הפעילות

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

לשנה	לשלושה חודשים שהסתיימו		לתשעה חודשים שהסתיימו		
	30.9.2010	30.9.2011	30.9.2010	30.9.2011	
420,128	105,628	125,225	312,462	365,182	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>50,914</u>	<u>13,371</u>	<u>13,051</u>	<u>37,346</u>	<u>43,245</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
369,214	92,257	112,174	275,116	321,937	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
273,647	48,095	-	95,107	100,654	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
32,138	7,711	10,755	23,328	30,315	הוצאות הנהלה וכלליות
917	229	228	687	683	תרומות
<u>1,472</u>	<u>282</u>	<u>710</u>	<u>507</u>	<u>1,577</u>	הוצאות אחרות, נטו
608,334	132,130	100,481	345,701	390,016	רווח מפעולות רגילות
<u>191,442</u>	<u>63,911</u>	<u>61,093</u>	<u>144,573</u>	<u>194,746</u>	הוצאות מימון, נטו
416,892	68,219	39,388	201,128	195,270	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסה
<u>29,542</u>	<u>3,347</u>	<u>4,538</u>	<u>9,376</u>	<u>13,289</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
387,350	64,872	34,850	191,752	181,981	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>(9,859)</u>	<u>(1,523)</u>	<u>(545)</u>	<u>(2,775)</u>	<u>15,579</u>	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
377,491	63,349	34,305	188,977	197,560	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 365 מיליון ש"ח לעומת סך של 312 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-16.8%. הגידול בסך 53 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 17 מיליון ש"ח, ומגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך 2010 ו-2011 בסך של כ-36 מיליון ש"ח.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-43 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-37 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקרו מהוצאות תפעול מנכסים שנרכשו במהלך 2010.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמת השווי ההוגן הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של כ-101 מיליון ש"ח, לעומת 95 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בתקופה המדווחת בסך של 30 מיליון ש"ח לעומת 23 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 7 מיליון ש"ח נובע מגידול בהיקף הפעילות של החברה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 195 מיליון ש"ח לעומת 145 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 50 מיליון ש"ח מוסבר כדלקמן :

- גידול בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-39 מיליון ש"ח, עקב עליה בשיעור המדד ב- 2.74% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור המדד בתקופה המקבילה אשתקד בשיעור 1.61% .
- גידול בהוצאות ריבית בסך 11 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי, נטו שהסתכם לתאריך המאזן בכ- 3.6 מיליארד .

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 13 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו

פעילויות שהופסקו הסתכמו ברווח של כ-16 מיליון ש"ח וכוללות רווח מירידה בשיעור ההחזקה, עקב הנפקת חברת הבת אנרג'יקס- אנרגיות מתחדשות בע"מ, אשר הוכר בתקופה, בסכום של כ-18 מיליון ש"ח, נטו לאחר מיסים.

תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם **לכ-173 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ-130 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ש"ח

מקורות

173	מפעילות שוטפת
559	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
31	תמורה מממוש נכס והתחייביות מיועדות למימוש
33	תמורה מהנפקת חברת בת
3	תמורה מממוש כתבי אופציה לעובדים
<u>799</u>	סך מקורות

שימושים

378	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
101	פירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
219	פירעון התחייבויות לזמן ארוך (כולל אגרות חוב)
97	דיבידנד ששולם
8	השקעה ברכוש קבוע ואחרות
<u>803</u>	סה"כ שימושים

4

ירידה במזומנים

מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

• אשראי בנקאי לזמן ארוך

בחודש יוני 2011, חתמה החברה על הסכם עם בנק בישראל על פיו העמיד הבנק לחברה הלוואה **בסכום של 500 מיליון ש"ח** לתקופה של 14 שנים. מח"מ ההלוואה הינו 7 שנים (להלן: "ההלוואה").

ההלוואה הינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.3% ותיפרע על ידי החברה ב - 56 תשלומים רבעוניים לפי לוח סילוקין שפיצר.

ההלוואה **אינה מובטחת בשעבודים כל שהם**. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות (covenants) כלפי הבנק כדלקמן:

- שמירה על יחס חוב פיננסי נטו ל - CAP שלא יעלה על 70%. (CAP : הסך המצטבר של חוב פיננסי נטו, הון עצמי כולל זכויות המיעוט וכן מסים נדחים נטו כמשמעם בדוחות הכספיים של החברה)
- שמירה על היקף נכסים לא משועבדים שלא יפחת מסך של מיליארד ש"ח.

לחברה נתונה הזכות, בכל עת, לשעבד לטובת הבנק נדל"ן בשיעור של 139% מיתרת ההלוואה הבלתי מסולקת (כ-700 מיליון ש"ח) ובמקרה כאמור, החברה לא תידרש לעמוד באמות המידה הפיננסיות שפורטו לעיל בקשר להלוואה.

• מסגרות אשראי מאושרות

- לחברה שתי מסגרות אשראי מאושרות מבנקים בישראל בסך של כ- 600 מיליון ש"ח.
- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 31 דצמבר, 2013.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 3 לנובמבר, 2012.

לצורך ניצול מסגרת האשראי הנ"ל על הקבוצה לעמוד בתנאים הבאים:

1. ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא משיעור של 25% מסך המאזן של החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, בניכוי השקעות לזמן קצר (ניירות ערך סחירים לזמן קצר) ובניכוי ניירות ערך בקשר עם פעילות שהופסקה, על בסיס מאוחד.
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה- NOI לא יעלה בכל עת על 10.
3. אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

יחסים פיננסיים הנובעים מנתוני החברה

31/12/2010	30/09/2011	אמות מידה בנקאיות	
37.6%	37%	גבוה מ- 25%	הון עצמי לסך מאזן (בנטרול מזומנים ושווי מזומנים)
7.5	6.8	נמוך מ- 10	חוב פיננסי נטו (בניכוי נדל"ן בהקמה) ל- NOI
56%	57%	נמוך מ- 70%	חוב פיננסי נטו ל- CAP
532 מיליון ש"ח	621 מיליון ש"ח		יתרות מזומנים וקווי אשראי בלתי מנוצלים
3.4 מיליארד ש"ח	4.1 מיליארד ש"ח	גבוה מ- 1 מיליארד	היקף נדל"ן בלתי משועבד

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

להערכת החברה תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, יתרת המזומנים, קווי האשראי והנכסים החופשיים משעבוד כאמור לעיל יאפשרו לחברה לממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה. הערכת החברה בדבר יכולתה לממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אמדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה בלבד.

דירוג אשראי

אגרות חוב סדרה א' - מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A1/Positive וע"י S&P מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג A+/Stable.

אגרות חוב סדרה ג' - מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A1/Positive.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 4 מיליארד ש"ח, מתוכם 3.3 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 5.8 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה עמוד 18.

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 2.46 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.65 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.10 הסתכם לסך של 2.35 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.19 ש"ח).

דיבידנד

בחודש פברואר 2011, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2011 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.56 ש"ח למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 14 אג' למניה, בכפוף להחלטה ספיציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

במסגרת ההחלטה כאמור, במרץ 2011 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2011 בסך של 14 אג' למניה (32,268 אלפי ש"ח) ששולם במהלך אפריל 2011.

במאי 2011, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2011 בסך של 14 אג' למניה (32,288 אלפי ש"ח) ששולם במהלך יוני 2011.

באוגוסט 2011, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2011 בסך של 14 אג' למניה (32,309 אלפי ש"ח) ששולם במהלך ספטמבר 2011.

בנובמבר 2011, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2011 בסך של 14 אג' למניה (32,353 אלפי ש"ח) שישולם במהלך דצמבר 2011.

תשקיף מדף

בחודש מאי 2011, פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון.

השקעות בתחום הסולארי

ביום 7 אפריל 2011 פרסמה אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן "אנרגייקס") שבאותו מועד היתה חברת בת בשליטה מלאה, תשקיף ראשון (IPO) בדבר הצעה לא אחידה של מניות וכתבי אופציה הניתנים למימוש למניות אנרגייקס לבעלי מניות וניירות ערך המירים של החברה.

לאחר ביצוע הנפקת אנרגייקס, שהושלמה ביום 1 למאי 2011, החברה מחזיקה בכ-12.2% מהון מניות אנרגייקס (כ-9% בדילול מלא) והכירה ברווח, נטו לאחר מיסים מירידה בשיעור החזקה בסך של כ-18 מליון ש"ח, אשר הוכר ברבעון השני של 2011 ואשר מוצג בדוח רווח והפסד במסגרת סעיף פעילות שהופסקה.

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

אבי מוסלר

מנכ"ל החברה

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 16 בנובמבר, 2011.

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 2010 .

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)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 30/09/11	+2.5%	+5.0%	
85,310	42,655	*1,706,197	(42,655)	(85,310)	הלוואות צמודות מדד
86,488	43,244	*1,729,754	(43,244)	(86,488)	אג"ח צמודות מדד
171,798	85,899		(85,899)	(171,798)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן (לפי שיעור היוון של 3.8%) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

** השווי ההוגן הינו ערך נוכחי של זרם תקבולים עתידי מחוזי השכירות חתומים ללא אופציות מהוון בשיעור הנגזר מעקום התשואה של אג"ח ממשלתי בתוספת מרווח הסיכון של השוכרים. ערך זה אינו מייצג את שווי הנכסים.

*** 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)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 30/09/11	+5%	+10%	
37,388	18,694	373,882	(18,694)	(37,388)	הלוואות בריבית משתנה

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 30/09/11	+5%	+10%	
(28,613)	(14,217)	1,706,197	14,040	27,906	הלוואות שקליות
(969)	(481)	45,484	474	940	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(29,582)	(14,698)		14,513	28,846	

* 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)		רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 30/09/11	+5%	+10%	
(24,845)	(12,355)	1,684,270	12,211	24,290	אג"ח מונפק

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 30/09/11	+5%	+10%	
(27,466)	(13,647)	1,651,117	13,478	26,791	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 הוגן שהינו השווי שבו נסחרות האג"ח.

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-30/09/11 3.8%).

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			
ירידה בשע"ח		שווי הוגן*	עליה בשע"ח		
-10%	-5%	ליום 30/09/11	+5%	+10%	
(11,730)	(5,865)	(117,303)	5,865	11,730	השקעות בדולר קנדי
11,449	5,725	114,494	(5,725)	(11,449)	התחייבויות בדולר קנדי
(281)	(140)		140	281	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			
ירידה ריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 30/09/11	+5%	+10%	
410	205	(117,303)	(204)	(407)	השקעות בדולר קנדי
(986)	(492)	114,494	488	973	התחייבויות בדולר קנדי
(576)	(287)		284	566	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

א. תרומות

בשנת 2010 תרמה החברה סך של כ-917 אלפי ש"ח, בעיקר לגופים העוסקים בחינוך של נוער ותמיכה בנוער עם מוגבלות פיזיות.

ב. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות") קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה 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 בכללותו, 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 שישה חברי דירקטוריון אותם רואה דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

נתן חץ - רואה חשבון מוסמך, בעל תואר BA בכלכלה ומינהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מכהן כמנכ"ל אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: PSP Swiss Properties AG, First Capital Realty INC, Equity One INC. (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בארץ או בחו"ל בעלות פעילות והיקף גדול).

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

ורדה לוי - רואת חשבון. חברת ועדת הביקורת וחברת הועדה לבחינת הדוחות הכספיים. כיהנה כסמנכ"ל כספים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ עד 31.3.2008.

מוטי ברזילי - רואה חשבון מוסמך, בעל תואר M.B.A במנהל עסקים ו B.A בכלכלה וחשבונאות- אוניברסיטת תל אביב. סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ. דירקטור: אמות השקעות בע"מ והחברות הבנות שלה. כמו כן דירקטור במרבית החברות הבנות של אלוני חץ. לשעבר שותף במשרד רואי חשבון Deloitte ברייטמן אלמגור.

אמיר ברנע - בעל תואר דוקטור במימון ותואר מוסמך בכלכלה. מכהן כפרופסור למימון בבית הספר לעסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה. מכהן כיו"ר ועדת הביקורת וכיו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים. חבר בפורום המייעץ של פרופאונד בית השקעות. כיהן כדירקטור בבנק הפועלים ובמגדל ביטוח.

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

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2010 - פרטים נוספים על התאגיד, כפי שפורסם ביום 13 במרץ 2011.

ג. דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דוח 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 שישה דירקטורים המכהנים כיום בחברה (כולל שני הדירקטורים החיצוניים) עשויים יהיו להיחשב כדירקטורים בלתי תלויים.

ד. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פריטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב 1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

ייחוד פעולות

המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה- ISOX. למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 6.7.2008 בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ורב השנים של המבקר הפנימי בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות ובגופים ממשלתיים.

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

למבקר, שהינו שותף במשרד המתמחה בביקורת פנים משנת 1988, ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים.

מבקר חיצוני

המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד "אליאב - כספי רואי חשבון".

היקף העסקה

המבקר הפנימי מועסק בביקורת פנים בשנת 2011 בהיקף של כ- 430 שעות.

תוכנית הביקורת

תוכנית הביקורת הינה תכנית שנתית הנגזרת מתוכנית הביקורת הרב-שנתית. התכנון השנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים:

החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורות קודמות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות, הצורך בשמירה על מחזוריות.

קביעת תכנית העבודה בתאגיד נעשתה בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו, ההנהלה הבכירה של התאגיד. תכנית העבודה מאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה.

החזקות מהותיות בתאגידים

תוכנית הביקורת הפנימית כוללת גם ביקורת על פעילות תאגידים המהווים החזקות מהותיות של התאגיד.

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר

מנכ"ל החברה.

הגשת דוחות הביקורת

בשנת 2010 הוגשו ונדונו ארבעה דוחות ביקורת בכתב של מבקר הפנים.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מגיש את דוחותיו בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל וליו"ר ועדת הביקורת. המבקר הפנימי מגיש את דוחות הביקורת באופן שוטף במהלך שנת הדיווח ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל, ליו"ר ועדת הביקורת ולחברי הוועדה. ועדת הביקורת דנה בקביעות בדוחות הביקורת.

תגמול

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל- 200 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. בשנת 2010 שולם למבקר הפנים סך של 131 אלפי ש"ח.

ה. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה מונה תשעה דירקטורים (חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, אמיר ברנע (דירקטור חיצוני), דוד ליטבק (דירקטור חיצוני), ורדה לוי, אמיר עמר, שמואל אביטל ואורלי ירקוני אשר שישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שפורטו בסעיף ב' לעיל.

הדירקטוריון הוא הגוף הזן בדוחות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים טרם הישיבה ולאחר קבלת המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שמיינה דירקטוריון החברה (להלן: "הוועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע 2010, כמפורט להלן.

הוועדה וחבריה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

חברי הוועדה הינם ה"ה אמיר ברנע (דירקטור חיצוני בלתי תלוי) המכהן כיו"ר הוועדה; אבירם ורטהים (דירקטור תלוי); ורדה לוי ואורלי ירקוני (בלתי תלוי).

כל ארבעת חברי הוועדה נקבעו על ידי דירקטוריון החברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וממלאים הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים.

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף ב. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2010. עובר למינויים, מסרו חברי הוועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים ביניים

על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות סמנכ"ל הכספים ובפיקוח מנכ"ל החברה.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימו ביום 8.11.11. בישיבות של הוועדה השתתפו שלושה חברי ועדה (מר אבירם ורטהים לא נכח). כמו כן השתתפו בישיבות מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, היועצת המשפטית, רואי החשבון המבקרים.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2011. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים זאת, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה וכן ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שישמשו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים ביניים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ביניים לרבעון השלישי של שנת 2011 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 16 לנובמבר 2011. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו כל חברי הדירקטוריון.

1. הדירקטוריון

ברבעון השלישי של שנת 2011 קיים הדירקטוריון 2 ישיבות. ועדות הדירקטוריון קיימו ישיבות נוספות.

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 הוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. **בקביעת השווי הוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים.** בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי הוגן של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב. בקביעת השווי הוגן 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 השטחים הפנויים (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 ואו 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 הוגן אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2010 בביאור 18א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 14 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 96 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינת מסתכם לסך של כ- 85 מיליון ש"ח, בגינת נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 22 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 הברור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.

נספח ד'1 – גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבדי הציבור (אג"ח סדרה א')

אפשרות המרה לגי"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרו וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרו	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 30/09/11	שווי בורסאי ליום 30/09/11	ערך בדוחות המספיים ליום 30/09/11	ערך נקוב צמוד ליום 30/09/11	ערך נקוב נומינלי ליום 30/09/11 ²	ערך נקוב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין											
שעבדים	ערבות לתשלום ההתחייבות	מידע		זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לגי"ע אחרים, ככל שקיימות והנתאים למימושה							
		מירוח		מעלות							
שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ם.	אין	זירוג נוכחי מיום 20.12.10 AI/Positive		זירוג נוכחי מיום 16.1.11 iIA+/Stable							
		זירוג מ-22.6.10 ועד 20.12.10 AI/Stable		זירוג מ-17.1.10 ועד 17.1.11 iIA/Stable							
		זירוג מ-12.6.10 ועד 12/08 AI/Negative		זירוג מ-30.11.08 ועד 7.7.09 iIA/Stable							
		זירוג מההנפקה ועד 12/08 Aa3/Stable		זירוג מ-14.8.08 ועד 14.8.08 iIAA-/Negative							
				זירוג מההנפקה ועד 14.8.08 iIAA-/Stable							

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 חוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיית הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החלטת דירקטוריון הבורסה לאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך החלטת הניהל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות חוב לפדותן. החברה תשלים למחזיקים את הקרו והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי וישגי עיתונים ונמנים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.

קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות חוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.

² גרדול בערך הנקוב חל בעקבות חרחת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 ובעקבות מימוש והמרת 2,498,437 כותב אופציה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ש"ח. אגרות חוב (סדרה א') ומביצוע הקצאה פרטית של 40,000,000 ש"ח לנרפיס מוסדיים בדצמבר 2009.

מהותיות הסדרה (סך התחייבויות התואגד על פיה לתום שנת הדיווח כפי הצגתן בז"ח נספג נפרד (סולג) של התואגד, מהווה 5% או יותר מסד התחייבויות התואגד במסגרת הז"ח התואגד)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידית או למימוש הכסווחת	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה הלייווח החברה עמדה התנאים בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיווח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב ז"ח הינה מחתתית כמשמעות המונח בתקנות ניירת ערד.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה א') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיווח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרה	כתובת	טלפון
כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ	ר"ח אבי מלכי	זרד מנחם בנין זכ, ת"א	03-6274848

נספח ד' - גילוי יעודי למחזורי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבדי הציבור (אג"ח סדרה ג')

מספר תעודת האגרה	מספר תעודת האגרה (קוד וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 30/09/11	שווי בולטאים ליום 30/09/11	ערך בדוחות המספיים ליום 30/09/11	ערך נקוב צמוד ליום 30/09/11	ערך נקוב נומינלי ליום 30/09/11	ערך נקוב במועד התשלום	מועד התשלום
אין	מודד המתוירם לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל)	4.9%	13,919	411,865	389,446	389,446	363,582 ³	168,000	31/12/09
באלפי ₪											
שעבודים		ערבות לתשלום ההתחייבות		זירוג		זירוג		זירוג		זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפועל של תעודות ההתחייבות ליי"ע אחריים, ככל שקיימות והתנאים למימושן	
אין		אין		מיליון		מיליון		מיליון		מיליון	
				20.12.10 נופתי מ- 20.12.10		20.12.10 נופתי מ- 20.12.10		20.12.10 נופתי מ- 20.12.10		20.12.10 נופתי מ- 20.12.10	
				AI/Positive		AI/Positive		AI/Positive		AI/Positive	
				22.6.10 ועד 31.12.09		22.6.10 ועד 31.12.09		22.6.10 ועד 31.12.09		22.6.10 ועד 31.12.09	
				AI/Stable		AI/Stable		AI/Stable		AI/Stable	
				AI/Negative		AI/Negative		AI/Negative		AI/Negative	
<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרשום למסחר של אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות חוב (סדרה ג') נחת מהסכום כפי שיקבע מועד לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך החלטת ה"ל" על מועד פדיון מוקדם כאמור, רשאית המחזיקים באגרות חוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר 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>											

³ גודל בערך הנקוב חל בעקבות מניחש והמרה 1,119,936 ל- 1,119,936,600 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ובעקבות החרבת הסדרת תקיימת בהתפקד לצבור של 83,588,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ביום 26.12.10.

מהותיות הסדרה (סד התחייבויות התאגיד על פניה לזכרים שנת הדיוח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסד התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י המאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפדה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיוח ובמהלכה הלינוח והתבונה עמדה התבונה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השונויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיוח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשונו, שחריר, החלפה או ביטול שעבוד	תקופת השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערד.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה ג) לשונו, שחריר, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיוח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

סלפון	כתובת	שם האחראי על הסדרה	שם חברת הנאמנות
03-5274867	חירקין 113, תל אביב	עירי"ד דן אבנון	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

אמות השקעות בע"מ

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה ליום 30.09.2011 (באלפי ש"ח):

דולר קנדי	דולר ארה"ב	מטח אחר *	הצמדה למדד	ללא הצמדה	התאמות	סה"כ
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
1,552	11	985	-	35,743	-	38,291
-	5,890	-	-	-	-	5,890
-	-	-	-	17,818	-	17,818
-	-	-	-	-	835	835
-	-	-	-	41,476	2,237	43,713
-	-	-	-	0	4,000	4,000
21,859	-	-	-	-	690	22,549
23,411	5,901	985	-	95,037	7,762	133,096
98,265	-	-	-	-	-	98,265
-	-	-	-	17,190	0	17,190
-	-	-	4,515	-	447	4,962
121,676	5,901	985	4,515	112,227	8,209	253,513
-	-	-	-	-	6,403,803	6,403,803
-	-	-	-	-	15,355	15,355
-	-	-	-	-	17,677	17,677
-	-	-	-	-	6,436,835	6,436,835
121,676	5,901	985	4,515	112,227	6,445,044	6,690,348
-	22,019	683	239,410	21,072	-	283,184
-	-	-	-	21,040	-	21,040
-	-	-	-	-	3,902	3,902
-	-	-	41,549	30,888	8,484	80,921
-	-	-	-	24,302	-	24,302
-	-	-	-	0	-	0
-	-	-	-	0	-	0
9,700	-	-	-	-	7,243	16,943
9,700	22,019	683	280,959	97,302	19,629	430,292
-	-	-	1,471,676	-	-	1,471,676
99,961	-	-	-	-	-	99,961
-	-	6,464	1,568,580	328,954	-	1,903,998
99,961	-	6,464	3,040,256	328,954	-	3,475,635
109,661	22,019	7,147	3,321,215	426,256	19,629	3,905,927
-	-	-	-	-	264,894	264,894
-	-	-	-	-	21,684	21,684
-	-	-	-	-	37,256	37,256
-	-	-	-	-	323,834	323,834
109,661	22,019	7,147	3,321,215	426,256	343,463	4,229,761
12,015	(16,118)	(6,162)	(3,316,700)	(314,029)	(11,420)	(3,652,414)

רכוש שוטף כספי

מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות ומזומנים מוגבלים
לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
נכס המיועד למימוש
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה

ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר
לפעילות שהופסקה
נכס פיננסי זמין למכירה
יתרות חובה לזמן ארוך

סך נכסים כספיים

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכסי מסים נדחים

סך נכסים לא כספיים

סך הנכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני
אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות מס שוטפות
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות מיועדות למימוש
זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
דיבידנד שהוכרז
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים

סך התחייבויות כספיות

מיסים נדחים
הפרשות
אחרות

סך התחייבויות לא כספיות

סך ההתחייבויות

עודף התחייבויות כספיות על
נכסים כספיים

* בעיקר יורו ופריינט הונגרי

אמות השקעות בע"מ

נספח ו'- דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011**

(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 2011 ואת הדוח התמציתי המאוחד על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 41% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2011, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 53% ו- 54% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותם תאגידי נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידי, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת 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 שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 16 בנובמבר 2011

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2010	2011
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
43,856	36,181	38,291
11,595	-	5,890
13,906	16,368	17,818
2,008	799	835
28,543	23,106	43,713
66,361	4,000	4,000
22,200	20,882	22,549
188,469	101,336	133,096
5,427,587	4,793,103	5,815,759
506,239	468,926	588,044
5,933,826	5,262,029	6,403,803
-	90,963	-
4,940	5,240	4,962
32,152	26,288	15,355
17,677	12,559	17,677
-	-	17,190
98,969	105,513	98,265
6,087,564	5,502,592	6,557,252
6,276,033	5,603,928	6,690,348
364,162	430,901	283,184
13,955	9,951	21,040
2,295	7,381	3,902
77,776	62,914	80,921
22,055	19,588	24,302
39,005	-	-
13,245	6,939	16,943
532,493	537,674	430,292
1,580,920	1,478,767	1,471,676
1,393,460	1,268,162	1,903,998
25,004	24,626	21,684
47,302	48,890	37,256
247,947	217,482	264,894
102,656	103,110	99,961
3,397,289	3,141,037	3,799,469
2,346,356	1,925,320	2,460,699
(105)	(103)	(112)
2,346,251	1,925,217	2,460,587
6,276,033	5,603,928	6,690,348

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

יחידת זינגר בלוזר סמנכ"ל כספים	אבי מוסלר מנהל כללי	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	16 בנובמבר, 2011 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------------	------------------------	----------------------------	--

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
420,128	105,628	125,225	312,462	365,182
50,914	13,371	13,051	37,346	43,245
369,214	92,257	112,174	275,116	321,937
273,647	48,095	-	95,107	100,654
642,861	140,352	112,174	370,223	422,591
32,138	7,711	10,755	23,328	30,315
917	229	228	687	683
1,472	282	710	507	1,577
608,334	132,130	100,481	345,701	390,016
8,287	1,268	811	2,501	1,835
(199,729)	(65,179)	(61,904)	(147,074)	(196,581)
(191,442)	(63,911)	(61,093)	(144,573)	(194,746)
416,892	68,219	39,388	201,128	195,270
(29,542)	(3,347)	(4,538)	(9,376)	(13,289)
387,350	64,872	34,850	191,752	181,981
(9,859)	(1,523)	(545)	(2,775)	15,579
377,491	63,349	34,305	188,977	197,560
377,500	63,351	34,307	188,984	197,741
(9)	(2)	(2)	(7)	(181)
377,491	63,349	34,305	188,977	197,560
1.84	0.31	0.15	0.93	0.79
(0.05)	(0.01)	(0.00)	(0.01)	0.07
1.79	0.30	0.15	0.92	0.86
1.83	0.31	0.15	0.93	0.78
(0.05)	(0.01)	(0.00)	(0.01)	0.07
1.78	0.30	0.15	0.92	0.85
210,282	206,165	230,909	205,987	230,657
211,632	207,502	231,982	207,274	231,853

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

בעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה

**רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(בש"ח):**

בסיסי

מפעילות נמשכת

מפעילות שהופסקה

סך-הכל

בדילול מלא

מפעילות נמשכת

מפעילות שהופסקה

סך-הכל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
377,491	63,349	34,305	188,977	197,560
-	-	(1,845)	-	(2,765)
-	-	(165)	-	33
-	-	(2,010)	-	(2,732)
<u>377,491</u>	<u>63,349</u>	<u>32,295</u>	<u>188,977</u>	<u>194,828</u>
377,500	63,351	32,297	188,984	195,009
(9)	(2)	(2)	(7)	(181)
<u>377,491</u>	<u>63,349</u>	<u>32,295</u>	<u>188,977</u>	<u>194,828</u>

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס)

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
חוץ
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל
מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
בעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

הון עצמי	זכויות שאינו מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות	התאמות		קורן הון בניו נכס פיננסי	עורפים	קורן הון בניו עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			הנובעות מורגום זוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה						
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,346,251	(105)	2,346,356	-	-	950,092	9,540	8,357	1,107,523	270,844	-
197,560	(181)	197,741	-	-	197,741	-	-	-	-	-
(2,731)	-	(2,731)	33	(2,764)	-	-	-	-	-	-
194,829	(181)	195,010	33	(2,764)	197,741	-	-	-	-	-
3,396	-	3,396	-	-	-	(1,982)	-	4,760	618	-
3,489	174	3,315	-	-	-	3,315	-	-	-	-
211	-	211	-	-	-	192	-	-	19	-
9,299	-	9,299	-	-	-	-	-	9,299	-	-
(96,888)	-	(96,888)	-	-	(96,888)	-	-	-	-	-
2,460,587	(112)	2,460,699	33	(2,764)	1,050,945	11,065	8,357	1,121,582	271,481	-

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

יתרה ליום 1 בינואר 2011
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקופת הטבה בגין תשלום מבוסס מניית
 לדיקטורים
 הקצאת מניית לנושא משרה
 דיבידנד שהוכרז ושלם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2011

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

סד-הכל	זכויות שאינו מקנות שלישות	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בנין			תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
				עסקאות תשלום	מבוסס מניות	אלפי ש"ח			
הון עצמי									
סד-הכל									
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,806,540	(96)	1,806,636	674,416	10,146	-	875,787	246,287	-	
188,977	(7)	188,984	188,984	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
188,977	(7)	188,984	188,984	-	-	-	-	-	
2,934	-	2,934	-	(1,673)	-	4,079	528	-	
717	-	717	-	717	-	-	-	-	
230	-	230	-	230	-	-	-	-	
(74,181)	-	(74,181)	(74,181)	-	-	-	-	-	
1,925,217	(103)	1,925,320	789,219	9,420	-	879,866	246,815	-	

הביאורים המפורטים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניינים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 בינואר 2010
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקופת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים
 זקופת הטבה בנין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2010

אמות השקעות בע"מ
זוח תמציתי על השינויים בהון העצמי
(בלתי מבוקר)

	סך-הכל	מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוטס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות
סך-הכל	מקנות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון עצמי	שלטיה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,884,674	(101)	1,884,775	750,599	9,794	877,830	246,552
63,349	(2)	63,351	63,351	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-
63,349	(2)	63,351	63,351	-	-	-
1,456	-	1,456	-	(843)	2,036	263
239	-	239	-	239	-	-
230	-	230	-	230	-	-
(24,731)	-	(24,731)	(24,731)	-	-	-
1,925,217	(103)	1,925,320	789,219	9,420	879,866	246,815

הביאורים המוצגים לזוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 ביולי 2010
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
זקופת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות לזיקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2010

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי על השינויים בהון העצמי
 (מבוקר)

סד-הכל	סד-הכל	קרו הון בגין	תקבולים על	פרמיה על	הון המניות
זכויות שאינן	מיוחדים לבעלי	עסקאות	חשבון כתבי	מניות	הון המניות
מקנות	המניות	תשלום	אופציות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שלטיה	של החברה	מבוסס מניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,806,540	1,806,636	674,416	-	875,787	246,287
377,491	377,500	377,500	-	-	-
259,662	259,662	-	8,357	227,352	23,953
3,138	3,138	-	-	4,384	566
956	956	-	-	-	-
288	288	-	-	-	38
(101,824)	(101,824)	(101,824)	-	-	-
2,346,251	2,346,356	950,092	8,357	1,107,523	270,844

יתרה ליום 1 בינואר 2010
 סה"כ רווח כולל לשנה
 תנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקופת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

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

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
377,491	63,349	34,305	188,977	197,560
(187,277)	(70,324)	(19,093)	(59,244)	(24,930)
190,214	(6,975)	15,212	129,733	172,630
(7,924)	(527)	(1,443)	(4,191)	(5,297)
182,290	(7,502)	13,769	125,542	167,333
(475,111)	(51,318)	(217,134)	(442,755)	(377,783)
(202,356)	-	-	-	-
-	(90,000)	-	(90,000)	-
-	-	-	-	30,518
-	-	-	-	33,006
(15,131)	(1,740)	(807)	(9,253)	(8,237)
(692,598)	(143,058)	(217,941)	(542,008)	(322,496)
15,048	(30)	13	5,899	5,711
(677,550)	(143,088)	(217,928)	(536,109)	(316,785)
95,822	3,943	28,361	11,534	559,416
(101,824)	(24,731)	(32,331)	(74,181)	(96,888)
259,662	-	-	-	-
92,538	-	-	-	-
109,518	-	-	111,434	-
3,138	1,456	1,754	2,934	2,576
38	-	-	-	19
(493,187)	(170,329)	(185,416)	(221,404)	(218,667)
108,772	149,780	17,536	150,371	(101,074)
74,477	(39,881)	(170,096)	(19,312)	145,382
(5,332)	(1,342)	1,243	(3,993)	(1,530)
69,145	(41,223)	(168,853)	(23,305)	143,852
(427,907)	(189,914)	(372,825)	(431,587)	(4,484)
1,792	(1,899)	(187)	(2,285)	(1,116)
(5)	(42)	81	77	35
469,976	228,036	411,222	469,976	43,856
43,856	36,181	38,291	36,181	38,291

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 ובנדלי"ן להשקעה (כולל נדלי"ן להשקעה בהקמה)
רכישת חברות שאוחדו לראשונה (ביאור 1.7.ב.)

תזרימי מזומנים נטו - פעילות השקעה

הלוואה שניתנה לצורך השקעה
תמורה ממימוש נכס והתחייבויות מיועדות למימוש, נטו
יציאה מאיחוד ופירעון הלוואה שניתנה לחברת בת
לשעבר (ראה ביאור 3ה')

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות
הנפקה

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב
בניכוי הוצאות הנפקה

המרת כתבי אופציות לאגרות חוב

מימוש כתבי אופציה לעובדים

הנפקת מניות לדירקטורים

פרעון התחייבויות לזמן ארוך

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

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2010	2010	2010	2011
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

(273,647)	(48,095)	-	(95,107)	(100,654)
9,859	1,523	545	2,775	(15,579)
(630)	-	-	(630)	-
5,214	-	-	5,214	-
36,594	19,660	8,974	26,008	45,490
20,232	11,597	11,791	15,815	34,624
1,206	469	1,331	947	2,909
30,635	2,820	3,762	7,399	12,160
1,172	226	255	669	275
<u>(169,365)</u>	<u>(11,800)</u>	<u>26,658</u>	<u>(36,910)</u>	<u>(20,775)</u>

3,307	(4,781)	(3,353)	(1,997)	(4,641)
(10,055)	(7,121)	(3,640)	(5,175)	4,835
3,890	2,548	4,292	887	904
59	(91)	227	93	727
<u>(15,113)</u>	<u>(49,079)</u>	<u>(43,277)</u>	<u>(16,142)</u>	<u>(5,980)</u>
<u>(17,912)</u>	<u>(58,524)</u>	<u>(45,751)</u>	<u>(22,334)</u>	<u>(4,155)</u>
<u>(187,277)</u>	<u>(70,324)</u>	<u>(19,093)</u>	<u>(59,244)</u>	<u>(24,930)</u>

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

א.

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים
למימוש למניות החברה
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים
להמרה לאגרות חוב
שערוך ערך 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 בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-
מעביד
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

עסקאות שלא במזומן

ב.

7,620	433	10,332	5,000	12,189
-	-	-	-	749

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות
זכות אחרות
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

מידע נוסף

ג.

140,704	92,335	88,098	120,588	120,320
1,693	236	822	1,336	1,250
1,099	341	459	962	1,295
<u>2,337</u>	<u>2,802</u>	<u>778</u>	<u>2,802</u>	<u>1,843</u>

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שנתקבלו

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

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2011 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שנסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 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 2010 ולשנה שנסתיימה באותו מועד פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף ד' להלן.

ג. נכס פיננסי זמין למכירה

השקעות במכשירים פיננסיים סחירים ולא סחירים, שאינם מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר לא סווגו כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, כהשקעות המוחזקות לפדיון או כהלוואות וחייבים, מסווגות כנכסים פיננסיים זמינים למכירה. בקטגוריה זו נכללות בעיקר השקעות במניות סחירות. השקעות כאמור מוצגות לפי שוויין ההוגן בתאריך הדוח על המצב הכספי. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלו שמקורם בהפרשי שער, נזקפים ישירות לרווח הכולל האחר לסעיף" קרן הון בגין נכסים פיננסיים זמינים למכירה" למעט, הפסדים מירידת ערך ממשיים אשר נזקפים ישירות לדוח הרווח והפסד.

כאשר השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה ממומשות, הרווחים או ההפסדים שנצברו עד למועד המימוש, ושנזקפו לרווח כולל אחר, מסווגים מחדש לרווח והפסד לתקופה בה ממומשת ההשקעה בנכס הפיננסי. הכנסות מדיבידנדים בגין השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה מוכרות בדוח הרווח והפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל את הדיבידנדים. כל האמור לעיל ישים גם לנכסים פיננסיים זמינים למכירה המיועדים למימוש.

נכסים פיננסיים שאינם מסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נבחנים בכל תום תקופת דיווח לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידה כאמור מתהווה כאשר קיימות ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר, שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית של נכס פיננסי, קיימת השפעה שלילית על אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מההשקעה בנכס הפיננסי. כאשר קיימת ראיה אובייקטיבית כאמור לגבי נכס פיננסי זמין למכירה (בעיקר מניות סחירות), ההפסד המצטבר שהוכר ברווח הכולל האחר כתוצאה מהירידה בשווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים מסווג מחדש לרווח והפסד, גם אם הנכס הפיננסי לא נגרע. הפסדים מירידת ערך שהוכרו כאמור בדוח הרווח והפסד אינם מבטלים דרך דוח רווח והפסד - כל גידול בשווי ההוגן של השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה בתקופה שלאחר התקופה בה מוכר הפסד מירידת ערך נזקף ישירות לרווח הכולל האחר.

ד. **תקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות:**

• **תיקון IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים"** - התיקון מדגיש את העקרונות המפורטים ב-IAS 34, כי מטרת המידע המוצג במסגרת דוחות כספיים ביניים בדבר אירועים ועסקאות שהם משמעותיים להבנת השינויים במצב הכספי ובביצועי הישות מאז מועד הדיווח השנתי האחרון, היא לעדכן את המידע המתחייב אליהם בדוח הכספי השנתי האחרון. בנוסף לכך, הובהר אופן יישום עיקרון זה בדבר מכשירים פיננסיים, ונוספו דרישות גילוי מסוימות. התיקון מיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011, או לאחרי.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. תקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות(המשך):

- **תיקון 1 IAS (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"** - במסגרת התיקון נקבע כי פירוט הרווח הכולל האחר יוצג על פני הדוח על השינויים בהון או בביאורים, על פי מדיניותה החשבונאית של החברה. התיקון מיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר, 2011, או לאחרי. בהתאם, החברה מציגה על פני הדוח על השינויים בהון את פירוט הרווח הכולל האחר.
- **תיקון 27 IAS (מתוקן) "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים"** - במסגרת התיקון הובהרו הוראות המעבר של תיקונים לתקנים אחרים אגב אימוץ IAS 27 (מתוקן) "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים", והם: תיקון 21 IAS "השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ", תיקון 28 IAS "השקעה בחברות כלולות" ותיקון 31 IAS "זכויות בעסקאות משותפות". נקבע, כי תיקונים אלה לתקנים האחרים ייושמו בדרך של "מכאן ולהבא" החל ממועד האימוץ של הוראות IAS 27 (מתוקן).

ה. תקנים ופרשנויות חדשים, אשר אינם בתוקף, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות:

- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"** - הוראות התקן חלות בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי. כמו כן, בכפוף להוראות המעבר של התקן, ניתן לאמץ באימוץ מוקדם את הוראות התקן לגבי נכסים פיננסיים בלבד, מבלי לאמץ את ההוראות האמורות לעיל לגבי התחייבויות פיננסיות.

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים של הקבוצה איננה מהותית.

- **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"** - התקן קובע את ההוראות הבאות בנושא דוחות כספיים מאוחדים:

- שליטה של ישות בישות אחרת תיקבע בהתבסס על מודל אחד, ללא תלות בהיותה של הישות האחרת "ישות למטרה מיוחדת". במסגרת זו, בוטלה פרשנות SIC 12 "איחוד-ישויות למטרות מיוחדות".
- שליטה של משקיע בישות אחרת (להלן: "הישות המושקעת") מתקיימת כאשר המשקיע הינו בעל כוח ביחס לישות המושקעת, יש לו חשיפה לתשואות משתנות ממעורבותו בישות המושקעת ויכולת לעשות שימוש בכוחו על מנת להשפיע על גובה התשואות.
- התקן קובע הוראות לבחינת קיומה של "שליטה הלכה למעשה" מקום בו ישות מחזיקה פחות ממחצית מזכויות ההצבעה בישות אחרת. לצורך כך ייבחן, בין היתר, שיעור החזקות המשקיע בישות המושקעת, היקף החזקות הציבור ומידת פיזורן.
- זכויות הצבעה פוטנציאליות בישות המושקעת יילקחו בחשבון לצורך קביעת קיומה של שליטה מקום בו תנאיהן מקנים יכולת ממשית לכוון את הפעילויות הרלוונטיות של הישות בהווה.
- התקן החדש אינו כולל שינוי בנהלי איחוד דוחות כספיים.

תקן זה ייושם בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, ובלבד שיישם בד בבד עם IFRS 11 "הסדרים משותפים", IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות" ו-IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ומיזמים משותפים".

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים של הקבוצה איננה מהותית.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. **תקנים ופרשנויות חדשים, אשר אינם בתוקף, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות (המשך):**

• **IFRS 11 "הסדרים משותפים"** - התקן קובע כי הסדר משותף הינו הסדר אשר לשני צדדים או יותר קיימת שליטה (כהגדרתה ב- IFRS 10) משותפת בו. בנוסף לכך, קובע התקן את סוגי ההסדרים המשותפים הבאים ואת הטיפול החשבונאי בהם:

• פעילות בשליטה משותפת הינה הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת אשר מקנה להם זכויות לנכסים ומחויבויות בגין התחייבויות של הפעילות. ישות המחזיקה בשליטה משותפת בפעילות בשליטה משותפת תכיר בחלקה בנכסי, התחייבויות, הכנסות והוצאות הפעילות בדוחותיה הכספיים המאוחדים.

• מיזם משותף הינו הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת בהסדר אשר מחזיקים בזכויות לנכסים נטו של המיזם. ישות המחזיקה בשליטה משותפת במיזם משותף תציג את השקעתה בו לפי שיטת השווי המאוזני בהתאם ל- IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובמיזמים משותפים".

תקן זה ייושם בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, ובלבד שיישום בד בבד עם IFRS 10

"דוחות כספיים מאוחדים", IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות" ו- IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ומיזמים משותפים".

הנהלת החברה בוחנת את השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים.

• **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"** - התקן מחליף את הוראות מדידת השווי ההוגן הפרטניות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים השונים, בהוראות שתקובצנה בתקן אחד אשר יהווה מדריך למדידת שווי הוגן. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

בהתאם לתקן, שווי הוגן מוגדר כסכום שהיה מתקבל ממכירת נכס או הסכום שהיה משולם להעברת התחייבות במהלך העסקים הרגיל בין משתתפי שוק במועד המדידה.

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן. התקן ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים איננה מהותית.

• **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"** (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל) - התיקון קובע כי פריטים הנכללים ברווח כולל אחר יופרדו ויוצגו באחת משתי הקבוצות:

• פריטים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד,

• פריטים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח והפסד.

בנוסף, קובע התיקון כי במידה ופריטי הרווח הכולל האחר מוצגים לפני השפעת מס, תוצג השפעת המס בנפרד בגין כל אחת מהקבוצות. התיקון ייושם בדרך של יישום למפרע לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים איננה מהותית.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

להלן פרטים על עליית (ירידת) מדד המחירים לצרכן ושנויים בשער החליפין 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		
	2010	2011	2010	2011	
%	%	%	%	%	
					מדד המחירים לצרכן
2.66	1.23	-	1.90	2.17	בישראל (מדד בגין)
2.28	1.23	0.58	1.61	2.74	בישראל (מדד ידוע)
					שער חליפין מול הש"ח
(6.00)	(5.42)	8.7	(2.91)	4.59	דולר ארה"ב
(1.34)	(3.41)	3.07	(1.09)	2.45	דולר קנדי
(*)	(*)	(6.99)	(*)	2.86	פריינט הונגרי (HUF)

(*) לקבוצה לא היתה פעילות במטבע זה בתקופות האמורות.

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

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

1. רכישת חברת נס פן

ביום 28 לדצמבר 2010, בעקבות הסכם שנחתם באוגוסט 2010, בין החברה לבין חברת ב.ר.ן ניהול ושיווק מוצרים טכניים בע"מ מקבוצת ברן בע"מ (להלן "ברן"), הושלמה העסקה לרכישת מלוא הזכויות של ברן בחברת נס- פן בע"מ (להלן "נס- פן"). עם השלמת העסקה הפכה החברה לבעלת השליטה בנס - פן וחברות הבנות שלה.

במועד השלמת העסקה, החזיקה נס- פן בזכויות בשלושה נכסי נדל"ן מניב בישראל ובמספר נכסי נדל"ן בחו"ל, בשווי כולל של כ- 477 מיליון ש"ח, כאשר הנכסים בישראל מהווים כ- 95% מהיקף נכסיה. החל מ- 1 לינואר 2011, תוצאות פעולותיה של נס- פן נכללות בדוחותיה המאוחדים של החברה. בהמשך לאמור בבאור 7' בדוחות הכספיים לשנת 2010, ביום 25 פברואר, 2011 הודיעה נס-פן לברן על מימוש האופציה וביום 27 בפברואר, 2011 חתמו הצדדים על הסכם למכירת הממכר בחו"ל לברן. העסקה הושלמה ביום 15 אפריל, 2011 והתמורה בסך כ- 30.5 מיליון ש"ח, נתקבלה במלואה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מיזע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה ובהקמה במהלך התקופה: (המשך)

2. רכישת מבנה לוגיסטי במודיעין

בחודש יוני, 2011 חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת זכויות החכירה המהוונות באגף נפרד של מבנה לתעשייה ולוגיסטיקה חדש ומודרני באזור התעשייה במודיעין, בשטח של כ-12,500 מ"ר אליו צמודים שטחי פריקה, טעינה ואחסנה פתוחה בהיקף של כ-6,500 מ"ר (להלן: "הנכס"). הנכס מושכר במלואו לשוכר יחיד. תמורת הרכישה שילמה החברה סך של כ-67 מיליון ש"ח.

בחודש יולי, 2011 חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת המחצית השנייה במבנה (לרבות מערכות מתקדמות המחוברות למבנה) (להלן "הזכות הנרכשת"). הזכות הנרכשת מהווה אגף נפרד, בקומה התחתונה של המבנה בשטח של כ-13 אלף מ"ר ברוטו ואליה צמודים שטחי פריקה ואחסנה פתוחה. תמורת הזכות הנרכשת שילמה החברה סך של כ-93 מיליון ש"ח.

במקביל להסכם הרכישה מחודש יולי, 2011 חתמה החברה עם חברה קשורה למוכר העוסקת בתחום התרופות על הסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 20 שנה בדמי שכירות צמודי מדד (דמי השכירות מתעדכנים אחת ל-5 שנים בשיעור ריאלי של 4% המסתכמים בכ-7.4 מיליון ש"ח בממוצע לשנה).

בעקבות הרכישות לעיל החברה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות במבנה כולו, הבנוי על מקרקעין בשטח של 26 דונם ושטחו הבנוי הכולל הינו כ-26 אלף מ"ר ברוטו.

סה"כ עלות הנכס (שתי הקומות והמקרקעין) מגיעה לסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח.

3. רכישת זכויות במתחם אמות משפט

בחודש יולי, 2011 השלימה החברה רכישה של זכויות מצד ג' "במתחם אמות משפט", מתחם הכולל שלושה מבנים, בו מחזיקה החברה במירב הזכויות. הזכויות הנרכשות מהוות כ-1/3 מהזכויות בנכסים הידועים כ"בית אמות הקריה" ו"בית דובנוב 10" ובמקצת מהזכויות ב"בית אמות משפט". הזכויות שנרכשו הינן כ-2,000 מ"ר שטחי משרדים ו-20 מקומות חניה. בעקבות עסקה זו החברה מחזיקה עתה במלוא הזכויות ב"בית אמות הקריה" וב"בית דובנוב 10" ובלמעלה מ-70% בית אמות משפט.

רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ-26 מיליון ש"ח. הרכישה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

4. רכישת מבנה תעשייתי בפארק תעשייה בקיסריה

בחודש אוקטובר, 2011 חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת מלוא הזכויות בקרקע ומבנה לתעשייה בפארק התעשייה בקיסריה, בשטח בנוי של כ-12,000 אלף מ"ר הבנוי על מקרקעין בשטח של כ-21,000 מ"ר. הנכס מושכר במלואו לשוכר יחיד.

במקביל להסכם הרכישה חתמה החברה עם שוכר הנכס - חברה קשורה למוכר, על מימוש אופציה בהסכם השכירות להארכת חוזה השכירות לתקופה של 5 שנים נוספות ובסה"כ ל-9 שנים החל ממועד החתימה, בדמי שכירות צמודי מדד. (דמי השכירות מתעדכנים לאחר 4 שנים בשיעור ריאלי של כ-3% והם מסתכמים בכ-3.73 מיליון ש"ח בממוצע לשנה). מועד המסירה של הנכס נקבע לא יאוחר מינואר 2012.

סך התמורה מגיע לסך כולל של כ-41 מיליון ש"ח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - מיזע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי(המשך)

ב. דיבידנד שהוכרז:

בהמשך למדיניות חלוקת דיבידנד של החברה, בחודש פברואר 2011 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2011 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.56 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 14 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2011 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2011 בסך של 14 אגורות למניה (32 מיליון ש"ח) כל אחת ששולמו בחודשים אפריל, יוני וספטמבר 2011 בהתאמה. בנובמבר 2011, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2011 בסך של 14 אגורות למניה (כ-32 מיליון ש"ח) שישולם בחודש דצמבר, 2011.

ג. תשקיף מדף:

בחודש מאי, 2011 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון.

ד. קבלת אשראי בנקאי לזמן ארוך:

ביוני 2011, חתמה החברה על הסכם עם בנק הפועלים בע"מ על פיו העמיד הבנק לחברה הלוואה בסכום של 500 מיליון ש"ח לתקופה של 14 שנים במח"מ של 7 שנים (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה הינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.3% ותיפרע על ידי החברה בתשלומים רבעוניים לפי לוח סילוקין שפיצר. ההלוואה אינה מובטחת בשעבודים כלשהם. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות (covenants) כלפי הבנק כדלקמן:

- שמירה על יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP שלא יעלה על 70%
- שמירה על היקף נכסים לא משועבדים שלא יפחת מסך של מיליארד ש"ח.

יצוין כי על פי הסכמי מסגרת אשראי, בהיקף של 600 מיליון ש"ח, עליהם חתומה החברה עם שני בנקים-מסחריים, על החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות (covenants) כדלקמן:

- שמירה על יחס הון עצמי לסך מאזן בשיעור שלא יפחת מ-25%.
- שמירה על יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי נדל"ן בהקמה) ל-NOI בשיעור שלא יעלה על 10.
- אלוני חץ הינה בעלת שליטה בחברה.

לחברה נתונה הזכות, בכל עת, לשעבד לטובת הבנק נדל"ן בשיעור של 139% מיתרת ההלוואה הבלתי מסולקת ובמקרה כאמור, החברה לא תידרש לעמוד באמות המידה הפיננסיות שפורטו לעיל בקשר להלוואה.

ליום 30 בספטמבר, 2011, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
 לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2011
 (בלתי מבוקר)

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

ה. הנפקת חברת הבת אנרג'קס בבורסה לניירות ערך בתל אביב

ביום 7 אפריל 2011 פרסמה אנרג'קס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן "אנרג'קס") אשר עד לאותו מועד היתה חברת בת בשליטה מלאה, תשקיף ראשון (IPO) בדבר הצעה לא אחידה של מניות וכתבי אופציה הניתנים למימוש למניות אנרג'קס לבעלי מניות וניירות ערך המירים של החברה. לאחר ביצוע הנפקת אנרג'קס, שהושלמה ביום 1 למאי 2011, לחברה אין נציג בדירקטוריון אנרג'קס וגם לא זכות למנות נציג כאמור. בנוסף, החברה מחזיקה בכ-12.2% מהון מניות אנרג'קס (כ-9% בדילול מלא) ורשמה רווח ברוטו מירידה בשיעור החזקה בסך של כ-22.7 מיליון ש"ח (כ-18 מיליון ש"ח, רווח נטו לאחר מס). הרווח מוצג בדוח רווח והפסד במסגרת סעיף פעילות שהופסקה.

לאחר השלמת ההנפקה מוצגות החזקותיה של החברה באנרג'קס כנכס פיננסי זמין למכירה ששווי ההוגן ליום 30 בספטמבר, 2011 מסתכם לסך של 17,190 אלפי ש"ח.

להלן הסכומים שהוספו (נגרעו) כתוצאה מהיציאה מהאיחוד במועד ההנפקה של חברת הבת לציבור ודילול אחזקת החברה (אלפי ש"ח):

(428)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(29,748)	רכוש קבוע
(22,785)	רווח מירידה בשיעור החזקה בחברה בת
<u>19,955</u>	נכס פיננסי זמין למכירה
<u><u>33,006</u></u>	סך תמורה מהנפקת חברה בת

סך ההשקעה שהושקעה בפעילות המופסקת, בחברת הבת אנרג'קס, הינו בסך 13,812 אלפי ש"ח לשנת 2010, ו-4,009 אלפי ש"ח לשנת 2011 עד לתאריך הנפקתה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011
(בלתי מבוקר)

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

1. תכנית אופציות לעובדים

ביום 30 מרץ 2011, החליט דירקטוריון החברה לאשר תכנית מסגרת ("תכנית המסגרת") להצעה פרטית של עד 4,000,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר למניות החברה, אשר תתבצע מעת לעת, לעובדים/נושאי משרה/יועצים/נותני שירותים/דירקטורים של החברה ו/או של חברות קשורות. לדירקטוריון או לוועדת תיגמול שמינה לכך מטעמו ("הוועדה") תהיה הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט, להחליט מעת לעת ביחס להענקת כתבי אופציה שטרם הוענקו לרבות על כמות כתבי האופציה שתונפק לניצעים על פי תכנית המסגרת ועל הניצעים שייכללו בהנפקה. כתבי האופציה יוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה.

ההצעה הפרטית על פי תכנית המסגרת הינה בתנאים הבאים:

1. מחיר המימוש של כתבי האופציה יקבע על פי ממוצע משוקלל של שערי המניה של החברה בבורסה ב-20 ימי המסחר שקדמו למועד ההחלטה על הענקת כתבי האופציה ("יום ההקצאה"), יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן האחרון הידוע ביום ההקצאה ומותאם לחלוקת דיבידנד במזומן. כמות מניות המימוש תותאם בגין חלוקת מניות הטבה ו/או בגין הנפקת זכויות.
2. תקופות ההבשלה של כתבי האופציה הינן כדלקמן: 50% מכתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש בתום שנתיים מיום ההקצאה; 25% מכתבי האופציה בתום שלוש שנים מיום הקצאה ו-25% הנותרים בתום ארבע שנים מיום ההקצאה. כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש עד לתום חמש שנים מיום ההקצאה.
3. כתבי האופציה המוקצים לא ירשמו למסחר בבורסה ולא יהיו ניתנים להעברה אלא במקרה של פטירה או במקרה של אי כשירות משפטית.
4. כתבי האופציה יהיו חסומים לפחות עד לתום תקופת החסימה בהתאם להגבלות שנקבעו במסגרת סעיף 102 לפקודה מיום ההקצאה וההפקדה בידי הנאמן.

כמו כן, החליט דירקטוריון החברה במועד הנ"ל על הענקת 2,248,500 כתבי אופציה, על פי תכנית המסגרת, ל-36 ניצעים מתוכם 4 נושאי משרה בחברה.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם נאמדה בסך של כ- 8.3 מיליוני ש"ח. סכום זה ייזקף לדוח על רווח והפסד על פני תקופת ההבשלה של כלל כתבי האופציה שהוקצו.

אומדן השווי ההוגן של כתבי האופציה:

השווי ההוגן של כתבי האופציה שהוענקו כאמור לעיל, נאמד תוך יישום מודל בלק ושולס.

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן

10.48	מחיר מניה (בש"ח)
10.3	מחיר מימוש (בש"ח)
48.75%	תנודתיות צפויה (ממוצע) (*)
3.9	אורך חיי כתבי האופציה (ממוצעת) (**)
1.47	שיעור הריבית חסרת סיכון

(*) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה.

(**) אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה בדבר תקופת החזקה של כתבי האופציה בידי העובדים בהתחשב בתפקידים בחברה ובניסיון העבר של החברה.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

(בלתי מבוקר)

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

ז. תכנית תגמול למנכ"ל החברה

ביום 10 מרץ 2011, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבלו אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת, תכנית תגמול למנכ"ל החברה, מר אבי מוסלר, הכוללת: מנגנון, כפי שיפורט להלן, לחישוב מענק שנתי; תכנית להקצאת אופציות לא סחירות (ללא תמורה) ועדכון שכר ביחס לתקופה שמיום 1.3.2011 ואילך. על בסיס האמור לעיל החליט דירקטוריון החברה ביום 10 מרץ 2011, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת ועל פי תנאי התכנית דלעיל, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2010 בסך של 2,500 אלפי ש"ח, אשר כאמור מחציתו תשולם במזומן ומחציתו בתגמול הוני בדרך של הקצאת 122,100 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. של החברה (לפי מחיר למניה של 10.237 ש"ח המהווה שער ממוצע של שערי מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון). תקופת ההבשלה של המניות למנכ"ל תחל בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק, קרי ביום 1.1.2012.

בנוסף לאמור לעיל, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת, תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה שאינם סחירים למנכ"ל, בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, במסגרתה יוקצו למנכ"ל 1 מיליון כתבי אופציה כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ערך נקוב, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 10.24 ש"ח (כפוף להתאמות). כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1.4.2013, 25% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1.4.2014 ו-25% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1.4.2015. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31.3.2016.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 4.4 מיליון ש"ח, סכום זה ייזקף לרווח והפסד על פני תקופות ההבשלה של כלל כתבי האופציה שהוקצו למנכ"ל.

בהמשך לביאור n.19 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010, בדבר מניות החברה שהוקצו למנכ"ל, בתקופת הדוח נפרעו ההלוואות בגין רכישת המניות, בסכום של כ-9 מיליון ש"ח, במלואו, ולאור זאת פקעה ערבותה של החברה כלפי הבנק בגין ההלוואות אלו.

ח. בקשות לתביעות ייצוגיות

בחודש ספטמבר, 2011 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב תביעה ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, כנגד ארבעה צדדים (להלן "המשיבות") ובהם חברה אשר החברה מחזיקה ב-50% ממניותיה (להלן "חברת הבתי") ואשר משמשת כחברת הניהול של התחנה המרכזית בירושלים (להלן: "התחנה"), בהיקף של 100 מיליון ש"ח, שעניינה הוא בחשיפה, לכאורה, של המשתמשים בשירותי התחנה לאוויר מזוהם בעת שהותם בתחנת האוטובוסים הפועלת בתחנה ובסמוך אליה.

בשלב מקדמי זה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה לעניין זה, היות וטרם הוגשה תגובת המשיבות, לא ניתן להעריך את סיכוייה של הבקשה, קל וחומר של התובענה עצמה להתקבל, אך לאור העובדה כי בידי המשיבות טענות הגנה טובות יש להעריך שהסיכוי שהתובענה תתקבל במלוא סכומה קלוש.

בחודש נובמבר, 2011 הוגשה לבית המשפט המחוזי בתל-אביב תביעה נוספת ובקשה לאישורה כתובענה ייצוגית, כנגד שישה צדדים, ובהם החברה והחברה הבת, כאשר העילות והסעדים הנתבעים בתביעה זו דומים לאלו המופיעים בתביעה הקודמת, הגם שבתביעה זו לא נקבו התובעים בסכום הפיצוי המבוקש. בד בבד הוגשה על ידי אותם המבקשים ובגין אותן עילות גם תביעה קבוצתית על פי החוק למניעת מפגעים סביבתיים לבית משפט השלום בירושלים.

בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים של החברה לעניין זה, לאור זהות העילות והסעדים הנתבעים אין בהגשת התובענות הנוספות כדי לשנות את הערכת הסיכויים האמורה לעיל הנכונה גם ביחס לתובענות הנוספות.

ט. המלצות ועדת טרכטנברג לרפורמה במערכת המס

ביום 30 באוקטובר 2011 אישרה הממשלה את פרק המיסוי בדוח הוועדה לשינוי חברתי כלכלי ("וועדת טרכטנברג") הכולל, בין היתר, החלטה בדבר עצירת מתווה ההפחתה של מס החברות, כך שמס החברות יעלה ל-25% החל מיום 1 בינואר 2012 (מס החברות בשנת 2011 הינו 24%, והוא אמור היה לרדת באופן הדרגתי עד לשיעור של 18% בשנת 2016).

אם ההחלטה תאושר בכנסת, תרשום החברה הוצאות מיסים על הכנסה, באופן חד פעמי, בסך של כ-100 מיליון ש"ח.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - פעילות שהופסקה

- א. הפעילות שהופסקה מתייחסת למכירת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בקנדה, אשר בעבר סווג כמגזר גיאוגרפי נפרד ומתייחסת לרווח מירידה בשיעור החזקה מהנפקת חברת הבת אנרג'יקס.
- 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		
	2010	2011	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		
359	(73)	(90)	(116)	(216)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	-	-	* 22,785	רווח מירידה בשיעור החזקה בחברה בת
(4,081)	(1,522)	(455)	(2,731)	(2,205)	הוצאות מימון
22	72	-	72	-	הכנסות מימון
(4,418)	(1,523)	(545)	(2,775)	20,364	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(5,441)	-	-	-	* (4,785)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
<u>(9,859)</u>	<u>(1,523)</u>	<u>(545)</u>	<u>(2,775)</u>	<u>15,579</u>	רווח נקי (הפסד) לתקופה

* בגין רווח מירידה בשיעור האחזקה בחברה בת, ראה ביאור 3-ה' לדוח.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2011

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2011

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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 ד'38'
לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2011, 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 לתקופת ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 בספטמבר 2011 הסתכם לסך של 824,437 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 113,834 ו-32,232 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות הביניים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 16 בנובמבר 2011.

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, בניין 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	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
13,399	16,511	13,144
2,801	7,038	6,985
47,921	44,804	80,283
78,085	74,091	78,780
4,000	4,000	4,000
-	9	40
146,206	146,453	183,232
2,390,810	2,269,698	2,666,001
371,399	359,961	456,911
2,762,209	2,629,659	3,122,912
-	90,963	-
1,985,943	1,707,348	1,987,991
938,014	712,674	1,053,514
3	5	308
14,106	14,071	13,860
-	-	17,190
5,700,275	5,154,720	6,195,775
5,846,481	5,301,173	6,379,007
313,460	355,902	246,913
3,663	570	5,035
2,108	6,664	1,966
162,641	164,871	232,672
8,285	6,053	7,035
7,024	-	7,000
497,181	534,060	500,621
1,580,920	1,478,767	1,471,676
1,232,824	1,190,235	1,755,436
22,004	21,626	21,684
20,410	21,872	10,297
146,786	129,293	158,594
3,002,944	2,841,793	3,417,687
2,346,356	1,925,320	2,460,699
5,846,481	5,301,173	6,379,007

רכוש שוטף
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אג"ח
נכס מיועד למימוש
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
הלוואה שניתנה לצורך השקעה
הלוואות לחברות מוחזקות
השקעה בחברות מוחזקות
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
נכס פיננסי זמין למכירה
סך-הכל רכוש בלתי שוטף
סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות מס שוטפות, נטו
זכאים ויתרות זכות
זכאים בגין נדל"ן להשקעה
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות
אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
הפרשות
אחרות
מיסים נדחים, נטו
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון עצמי
סך-הכל התחייבויות והון עצמי

16 בנובמבר, 2011

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר בלוזר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
182,094	46,051	54,069	135,074	150,744
12,322	3,709	4,062	9,121	10,606
169,772	42,342	50,007	125,953	140,138
143,698	21,345	-	40,264	68,992
313,470	63,687	50,007	166,217	209,130
24,737	6,050	9,451	18,123	25,357
900	225	225	675	675
287,833	57,412	40,331	147,419	183,098
75,272	1,401	721	2,376	1,073
(192,875)	(41,139)	(35,470)	(92,449)	(110,963)
170,230	17,674	5,582	57,346	73,208
830	35	(370)	654	372
235,267	45,169	30,767	139,522	114,928
406,327	62,878	35,979	197,522	188,508
21,816	(432)	1,605	8,610	8,703
384,511	63,310	34,374	188,912	179,805
(7,011)	41	(67)	72	17,936
377,500	63,351	34,307	188,984	197,741

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
377,500	63,351	34,307	188,984	197,741
-	-	(1,845)	-	(2,765)
-	-	(165)	-	33
<u>377,500</u>	<u>63,351</u>	<u>32,297</u>	<u>188,984</u>	<u>195,009</u>

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס):

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
חוץ

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
377,500	63,351	34,307	188,984	197,741
(335,666)	(112,214)	(35,496)	(162,687)	(110,318)
41,834	(48,863)	(1,189)	26,297	87,423
(73)	(19)	(120)	(28)	(4,951)
41,761	(48,882)	(1,309)	26,269	82,472
(174,377)	(37,640)	(197,179)	(150,470)	(310,996)
(489,000)	-	-	(265,000)	-
(989)	(119)	(219)	(685)	1,674
71,896	4,304	3,391	39,377	70,156
-	(90,000)	-	(90,000)	-
(214,935)	-	-	-	-
32,740	25,000	-	27,600	1,500
(774,665)	(98,455)	(194,007)	(439,178)	(237,666)
-	-	-	-	-
(774,665)	(98,455)	(194,007)	(439,178)	(237,666)
(101,824)	(24,731)	(32,331)	(74,181)	(96,888)
259,662	-	-	-	-
92,538	-	-	-	-
109,518	-	-	111,434	-
3,138	1,456	1,754	2,934	2,576
52,311	3,539	25,112	9,688	552,666
38	-	-	-	19
(226,833)	(167,904)	(181,802)	(214,265)	(208,319)
112,158	147,650	16,959	148,207	(95,153)
300,706	(39,990)	(170,308)	(16,183)	154,901
-	-	-	-	-
300,706	(39,990)	(170,308)	(16,183)	154,901
(432,125)	(187,308)	(365,504)	(429,064)	4,658
(73)	(19)	(120)	(28)	(4,951)
(20)	18	46	(15)	38
445,618	203,820	378,662	445,618	13,399
13,399	16,511	13,144	16,511	13,144

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 בנדליין להשקעה (כולל נדליין להשקעה בהקמה)
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות

תמורה (השקעה) ממימוש נדליין להשקעה ורכוש קבוע

גביית הלוואות ושטרי הון

הלוואה לאחרים שניתנה לצורך השקעה

השקעה בחברות מוחזקות

דיבידנד מחברות מוחזקות

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות
הנפקה

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב
בניכוי הוצאות הנפקה

המרת כתבי אופציות לאגרות חוב

תמורה ממימוש כתבי אופציה לעובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקה מניות לדירקטורים

פרעון התחייבויות לזמן ארוך

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2010	2011	2010	2011
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :					
(143,698)	(21,345)	-	(40,264)	(68,992)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(235,267)	(45,169)	(30,767)	(139,522)	(114,928)	חלק החברה ברווחי מוחזקות הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
7,011	(41)	67	(72)	(17,936)	התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
(630)	-	-	(630)	-	התאמת שווי הוגן של כתבי אופציות הניתנים להמרה לאגרות חוב
5,214	-	-	5,214	-	שחיקת אגרות חוב
17,367	7,871	(828)	12,253	6,031	הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
19,968	12,590	9,400	16,152	31,754	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
1,206	469	1,331	947	2,909	מיסים נדחים, נטו
24,047	(992)	1,045	7,654	11,808	אחרות
713	102	199	441	652	
(304,069)	(46,515)	(19,553)	(137,827)	(148,702)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :					
5,745	2,377	(2,398)	1,508	(4,184)	ירידה (עליה) בלקוחות
(23,665)	(15,960)	(12,456)	(20,055)	(24,278)	עליה בחייבים ויתרות חובה, נטו
968	353	4,501	(2,125)	1,372	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
9	(82)	212	9	483	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
(14,654)	(52,387)	(5,802)	(4,197)	64,991	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
(31,597)	(65,699)	(15,943)	(24,860)	38,384	
(335,666)	(112,214)	(35,496)	(162,687)	(110,318)	

ב. פעולות שלא במזומן					
5,817	262	596	3,296	915	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
4,325	-	-	-	-	עלויות עסקה מרכישת חברה כנגד השקעה בחברה מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
-	-	-	-	749	

ג. מידע נוסף					
140,704	88,478	86,094	114,080	114,253	ריבית ששולמה
1,328	369	811	1,211	1,238	ריבית שהתקבלה
97	67	85	86	99	מיסים ששולמו
2,337	-	-	-	-	מיסים שנתקבלו

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(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 2010.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

(4) ארועים בתקופת הדוח:

לעניין בקשות לתביעות ייצוגיות ראה באור 3.ח בדוחות הכספיים המאוחדים.

חלק ה'

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי**
(לפי תקנה 38 ג (א))

אמות השקעות בע"מ ("החברה")

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 לרבעון השלישי של שנת 2011

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ (להלן—"החברה") אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי מוסלר, מנכ"ל.
2. יהודית זינגר בלזר, סמנכ"ל כספים.
3. אוהד ויס, חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידע סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום ה-30 ביוני 2011 (להלן- הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון וההנהלה כל אירוע או עניין שיש בהם כדי לשנות את הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, כפי שנמצאה בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון.

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לרבעון השלישי של שנת 2011 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן – הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2011) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר בלוזר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לרבעון השלישי של שנת 2011 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן – הדוח הרבעוני ליום 31 ביוני 2011) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתני את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.