



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 31.03.11

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2011**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-28	דוח הדירקטוריון
29	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
30	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
31	דוח תמציתי מאוחד על הרווח והפסד
32	דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל
33-35	דוח תמציתי על השינויים בהון העצמי
36-37	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
38-41	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
42-48	דוחות כספיים נפרדים
49-52	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגלוי

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2011

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ, 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 וסיבתה 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.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 מרץ, 2011 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 192¹ נכסים מניבים בשטח של כ-554 אלפי מ"ר ובנוסף כ-215 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 31.03.11 הינו 96.8% לעומת 96.5% ליום 31.03.10. 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.

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

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

שנת 2010	רבעון 1 2010	רבעון 1 2011	% שינוי 2010-2011	
369	90	103	14%	NOI
336	81	92	14%	EBITDA
274	-	-	-	התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
377	70	36	(51%)	רווח נקי לתקופה
190	69	84	22%	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
206	49	57	16%	FFO ריאלי
97.9	23.8	24.5	2.9%	FFO למניה (אגורות)

נתוני נזילות ליום 31 במרץ 2011:

- יתרת המזומנים וקווי אשראי לא מנוצלים של הקבוצה מסתכמת לכ- 567 מיליון ₪.
- שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 3.8 מיליארד ₪.

דגשים עיקריים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2011

צמיחה של 14% בנתוני NOI	סך של 103 מיליון ש"ח לעומת 90 בתקופה המקבילה אשתקד. הצמיחה נובעת בעיקר בשל רכישת נכסים במהלך שנת 2010 לצד גידול בשכר דירה של נכסים קיימים.
גידול של 4.4% ב- NOI מנכסים דומים.	סך של כ- 94 מיליון ₪ בתקופה המדווחת לעומת 90 מיליון ₪ לתקופה המדווחת אשתקד.
עלייה של 14% ב- EBITDA	סך של כ- 92 מיליון ₪ לתקופה המדווחת לעומת כ- 81 מיליון ₪ בתקופה המדווחת אשתקד. נובע בעיקר מגידול ב- NOI.
עלייה של 16% ב- FFO	סך של כ- 57 מיליון ₪ בתקופה המדווחת לעומת סך של כ- 49 מיליון ₪ בתקופה המדווחת שנה שעברה.
שיעור תפוסה יציב: גבוה מאוד	כ- 96.8% תפוסה לעומת 96.5% ל- 31.03.10 וליום 31.12.10.
שמירה על רמת מינוף	החברה כמדיניות אסטרטגית ארוכת טווח שומרת על רמת מינוף יציבה. שיעור המינוף ל- 31 במרץ 2011 הינו כ- 52% בדומה לאשתקד.
כ- 8.01% שיעור היוון משוקלל	לעומת 8.05% ו 8.18% ל- 31 בדצמבר 2010, ול- 31 במרץ 2010 בהתאמה.

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- 3.3 מיליארד ש"ח, מתוכם 3 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 5.5 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינת כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחיני רגישות לשווי התחייבויות, ראה עמוד 16.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

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 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 מיליון ש"ח, נתקבלה במלואה.

2. תכנית תגמול

א. תכנית תגמול למנכ"ל החברה

לפרטים ראה ביאור 1.3 לדוחות הכספיים.

ב. תכנית אופציות לעובדים

לפרטים ראה ביאור 3. ה לדוחות הכספיים.

3. 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.

4. 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 31.03.11 (*)	הכנסות מדמי שכירות 1-3/11	NOI	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.11	שעור תפוסה ליום 31.03.11	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.2011
משרדים	208,106	43,806	42,402	2,266,917	96.5%	516,203
מרכזים מסחריים	108,459	36,405	35,676	1,805,454	97.4%	-
סופרמרקטים	40,274	9,534	9,563	569,603	100%	-
פארקים תעשייתיים	177,385	12,332	12,467	671,760	97.7%	-
תחנות מרכזיות	19,813	3,859	3,744	127,753	94.9%	-
סך הכל	554,037	105,936	**103,012	*5,441,487	96.8%	516,203

אזור גאוגרפי	שטח עילי ליום 31.03.11 (*)	הכנסות מדמי שכירות 1-3/11	NOI	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.11	שעור תפוסה ליום 31.03.11	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.2011
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	113,706	28,198	27,063	1,544,973	96.1%	219,359
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	224,222	42,791	42,603	2,200,421	98.9%	285,447
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	123,498	16,684	16,130	843,645	96%	-
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	92,611	18,263	18,056	852,448	96.4%	11,397
סך הכל	554,037	105,936	**103,012	*5,441,487	96.8%	516,203

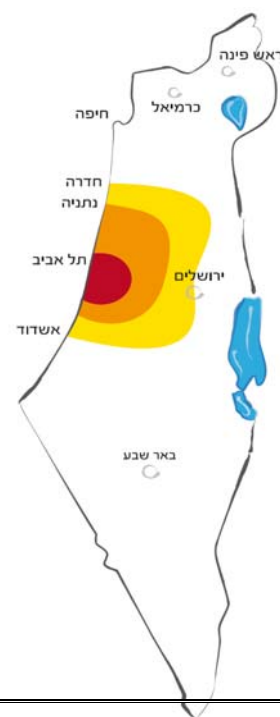
*לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי.

**כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

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

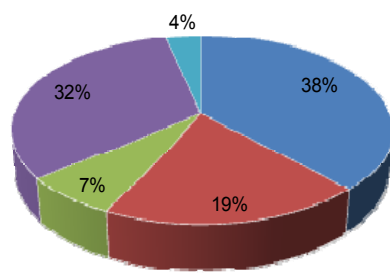
טבלת ערים ע"פ מעגלי ביקוש

מעגל 1	מעגל 2
תל אביב *	נתניה *
רמת גן *	הרצליה *
גבעתיים *	כפר סבא *
	רעננה *
	ראש העין *
	פתח תקווה *
	קרית אונו *
	חולון *
	ראש ל"צ *
	בת ים *
	לוד *
מעגל 3	מעגל 4
חדרה *	נהריה *
קיסריה *	מעלות *
אור עקיבא *	עכו *
רחובות *	קרית *
ירושלים *	כרמיאל *
אשדוד *	קבוץ אלונים *
	צפת *
	ראש פינה *
	חיפה *
	אשקלון *
	דימונה *
	באר שבע *

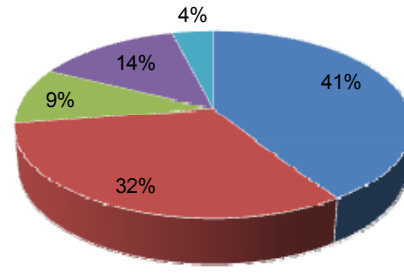


■ תחנות מרכזיות ■ פארקים תעשייתיים ■ סופרמרקטים ■ מרכזים מסחריים ■ משרדים

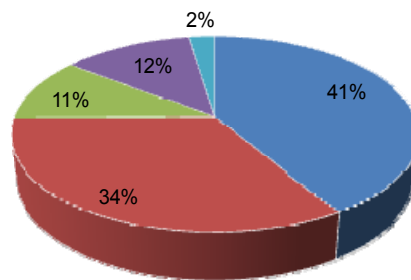
שטחים עיליים להשכרה



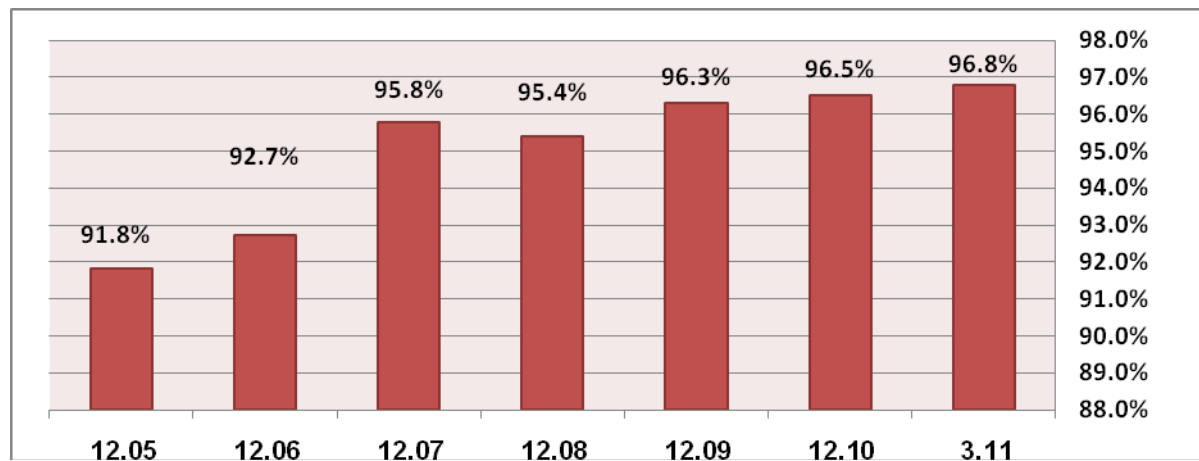
NOI



שווי נדל"ן מניב בישראל



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 שלקח 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 1</u> <u>2010</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2010</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2010</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2010</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2011</u>	<u>באלפי ₪</u>
90,024	92,907	92,353	93,930	93,955	ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾
-	-	-	-	9,492	נכסים בישראל שנרכשו ⁽²⁾
90,024	92,907	92,353	93,930	103,447	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI.

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

1. ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2011 הסתכם ל-103 מיליון ש"ח לעומת 90 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-14.4%**. הגידול ב-N.O.I נובע בחלקו מגידול כאמור בסעיף 2 כדלהלן ובחלקו מרכישת נכסים חדשים.

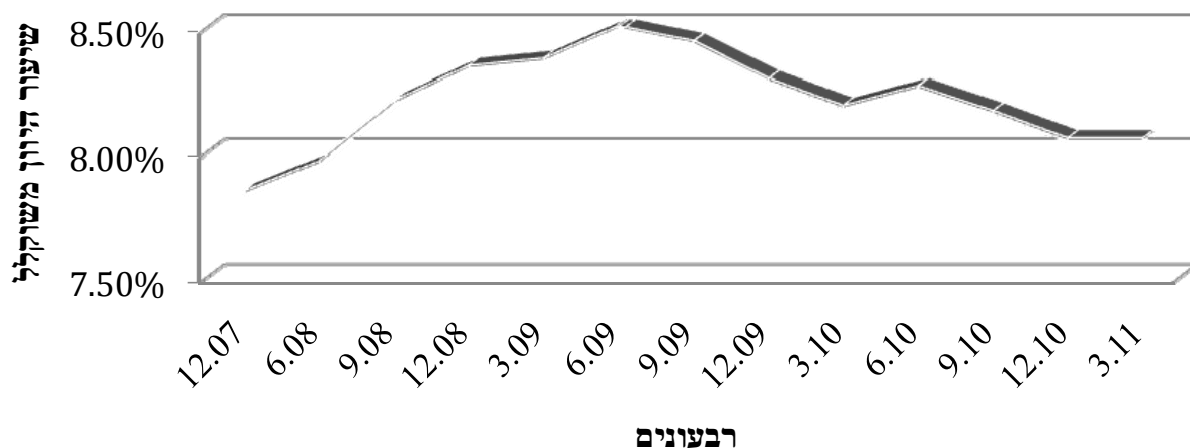
2. ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2011 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-94 מיליון ש"ח לעומת 90 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-4.4%**.

שיעור ההיוון המשוקלל

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2011:

<u>מיליוני ₪</u>	
5,457	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2011
<u>(129)</u>	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
5,328	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 דצמבר, 2010
<u>32</u>	השקעות צפויות בבנייה לשוכרים חדשים
<u>5,360</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה מתוקנן
103.4	NOI רבעון ראשון 2011 בישראל
414	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2011
<u>15</u>	NOI צפוי בגין תוספות שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
<u>429</u>	סה"כ NOI צפוי מתוקנן
	NOI הנ"ל אינו מהווה תחזית החברה לשנת 2011-ראה תחזית 2011 בהמשך.
<u>8.01%</u>	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

השינוי בשיעור ההיוון המשוקלל בשנים האחרונות



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

שיעור היוון (%)	7.55	7.7	7.85	8.01	8.15	8.3	8.45
הפרש בשווי נדל"ן (במיליוני ש"ח)	+322	+211	+105	-	-96	-191	-289

(Funds From Operations) FFO

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

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

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

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

<u>לשנה</u> <u>2010</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/10</u>	<u>לתקופה</u> <u>10-12/10</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/11</u>	
377,491	70,085	188,514	36,304	רווח נקי לתקופה
(9,859)	618	7,084	804	פעילות שהופסקה
(273,647)	-	(178,540)	-	התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה
30,635	1,045	23,236	(5,815)	מיסים נדחים
(2,612)	-	(3,071)	-	הפרשות
5,790	1,294	259	624	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,172	227	501	728	פחת, הפחתות ושונות
148,688	73,269	37,983	32,645	FFO נומינלי
56,826	(24,223)	15,003	23,912	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער*
205,514	49,046	52,986	56,557	FFO ריאלי
97.9	23.8	23.9	24.5	FFO למניה (אגורות)

העליה ב- FFO ברבעון הראשון של שנת 2011 לעומת התקופה מקבילה דאשתקד בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעליה ב- EBITDA בסך של כ- 11 מיליון ש"ח בקיזוז עליה בריבית הריאלית בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

תחזית לשנת 2011

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

- מצבת הנכסים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2010.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 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.

בפועל 2010	בפועל 1-3/11	תחזית 2011	
(מיליוני ש"ח)	(מיליוני ש"ח)	(מיליוני ש"ח)	
369	103	415-425	NOI
206	57	230-240	FFO
97.9	24.5	99-104	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	רבעון 1	רבעון 1	
2010	2010	2011	
420,128	102,137	118,951	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>50,914</u>	<u>12,148</u>	<u>15,504</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
369,214	89,989	103,447	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
273,647	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
32,138	8,299	10,044	הוצאות הנהלה וכלליות
917	230	228	תרומות
<u>1,472</u>	<u>114</u>	<u>1,075</u>	הוצאות אחרות, נטו
608,334	81,346	92,100	רווח מפעולות רגילות
<u>191,442</u>	<u>8,057</u>	<u>60,531</u>	הוצאות מימון, נטו
416,892	73,289	31,569	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסות
<u>(29,542)</u>	<u>(2,586)</u>	<u>5,539</u>	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
387,350	70,703	37,108	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>(9,859)</u>	<u>(618)</u>	<u>(804)</u>	הפסד מפעילות שהופסקה, נטו
377,491	70,085	36,304	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 119 מיליון ש"ח לעומת סך של 102 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-17%. הגידול בסך 17 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 7 מיליון ש"ח, ומגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך 2010 בסך של כ-10 מיליון ש"ח.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-16 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מהוצאות תפעול מנכסים שנרכשו במהלך 2010 ומנכסים קיימים.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

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

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בתקופה המדווחת בסך של 10 מיליון ש"ח לעומת 8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 2 מיליון ש"ח נובע מגידול בהיקף הפעילות של החברה בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 61 מיליון ש"ח לעומת 8 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 52 מיליון ש"ח מוסבר כדלקמן :

- גידול בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-48 מיליון ש"ח, עקב עליה בשיעור המדד ב- 0.87% בתקופה המדווחת לעומת ירידה בשיעור המדד בתקופה המקבילה אשתקד (0.95%).
- גידול בהוצאות ריבית בסך 4 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי, נטו שהסתכם לתאריך המאזן בכ- 3.3 מיליארד .

הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת להכנסה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח לעומת הוצאה של כ- 3 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. גידול בסך 9 מיליון ש"ח נובע בעיקרו, מעלית המדד אשר הקטינה את העתודה למיסים לעומת התקופה המקבילה שנה שעברה.

תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 84 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 69 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ש"ח

<u>מקורות</u>	
84	מפעילות שוטפת
15	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>2</u>	אחרות
<u>101</u>	סך מקורות
<u>שימושים</u>	
34	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
41	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
8	השקעה ברכוש קבוע ואחרות
<u>17</u>	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
<u>100</u>	סה"כ שימושים
<u>1</u>	עליה במזומנים

מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

- 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.
- לתאריך המאזן ניצלה החברה סך של 77 מיליון ש"ח מהמסגרות הנ"ל.

כ- 64% מכלל הנדל"ן של הקבוצה, ששוויים כ- 3.8 מיליארד ש"ח אינם משועבדים.

החוב הפיננסי, נטו לתאריך המאזן הינו כ- 3.3 מיליארד ש"ח.

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

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

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 2.35 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.20 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) שישולם במהלך יוני 2011.

תשקיף מדף

באפריל 2011 הגישה החברה לרשות לניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל-אביב טיוטת תשקיף מדף, על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ל 31.12.2010. נכון ליום פרסום הדוחות ביניים אלה טרם נתקבלו ההיתרים הדרושים לפרסומם.

השקעות בתחום הסולארי

ביום 7 אפריל 2011 פרסמה אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן "אנרגייקס") שהינה 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) ותרושום רווח מירידה בשיעור החזקה משוער בסך של כ- 20 מליון ש"ח, אשר יוכר ברבעון השני של שנת 2011.

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 15 במאי, 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 31/03/11	+2.5%	+5.0%	
60,177	30,088	*1,203,538	(30,088)	(60,177)	הלוואות צמודות מדד
96,293	48,147	*1,925,864	(48,147)	(96,293)	אג"ח צמודות מדד
156,470	78,235		(78,235)	(156,470)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן (לפי שיעור היוון של 4%) 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 31/03/11	+5%	+10%	
39,413	19,707	394,131	(19,707)	(39,413)	הלוואות בריבית משתנה

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 31/03/11	+5%	+10%	
(19,138)	(9,517)	1,203,538	9,414	18,726	הלוואות שקליות
(1,059)	(525)	48,057	517	1,025	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(20,197)	(10,042)		9,930	19,751	

* 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 31/03/11	+5%	+10%	
(23,643)	(11,812)	1,877,807	11,510	23,004	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 31/03/11	+5%	+10%	
(32,651)	(16,213)	1,763,564	15,991	31,764	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-31/03/11 4%).

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בשע"ח		שווי הוגן*	עליה בשע"ח		
-10%	-5%	ליום 31/03/11	+5%	+10%	
(11,759)	(5,879)	(117,589)	5,879	11,759	השקעות בדולר קנדי
11,106	5,553	111,059	(5,553)	(11,106)	התחייבויות בדולר קנדי
(653)	(326)		326	653	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה ריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/03/11	+5%	+10%	
768	383	(117,589)	(381)	(760)	השקעות בדולר קנדי
(1,344)	(669)	111,059	664	1,321	התחייבויות בדולר קנדי
(577)	(286)		283	561	

* 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), בעבר כיהן בין היתר גם כדירקטור בחברות הציבוריות הבאות: בנק המזרחי המאוחד בע"מ, מנכ"ל/יו"ר דירקטוריון של עוגן נדל"ן מניב בע"מ.

אבירם ורטהים - רואה חשבון מוסמך, בעל תואר BA במנהל עסקים וחשבונאות, דירקטור בחברה וחבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, מנכ"ל אינספיייר 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 – רואה 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, בוגר כלכלה וחשבונאות ובעל תואר שני במינהל עסקים. מכהן כסמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ. בעבר היה שותף במשרד רואי חשבון בריטמן אלמגור זהר ושות'. מכהן כדירקטור בתאגידים נוספים.

אמיר ברנע – בעל תואר דוקטור במימון ותואר מוסמך בכלכלה. מכהן כפרופסור למימון בבית הספר לעסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה. 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. 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 לווי 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 מטרת 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 שמינה 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 שהתקיימה ביום 08.5.2011. בישיבה של הוועדה השתתפו שלושה מחברי הוועדה (גב' אורלי ירקוני לא נכחה). כמו כן השתתפו בישיבות מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, היועצת המשפטית ורואי החשבון המבקרים.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים של החברה לרבעון הראשון 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 שישמו בסוגיות הדיווח המהותיות.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון 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 15 למאי 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.

ו. הדירקטוריון

ברבעון הראשון של שנת 2011 קיים הדירקטוריון 3 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 20 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 121 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינת מסתכם לסך של כ- 107 מיליון ש"ח, בגינת נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 25 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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

נספח ד'1 – יגילי יעודי למחוזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבדי הציבור (אג'ח סדרה א')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קוד וריבית)	מועדי תשלום חריגות	מועדי תשלום הקון	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/11	שווי בורסאי ליום 31/03/11	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/11	ערך נקוב צמוד ליום 31/03/11	ערך נקוב נומינלי ליום 31/03/11 ²	ערך נקוב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין					47,639	1,468,487	1,316,918	1,316,918	1,289,844	500,000	05/06/06
שעבדים	ערבות לתשלום ההתחייבות	מיזרוג	מעלות	זירוג	זכות המאגזי לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפיה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למיימושה						
שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ₪.	אין	זירוג נופתי מיום 20.12.10 AI/Positive זירוג מ-22.6.10 ועד 20.12.10 AI/Stable	זירוג נופתי מיום 16.1.11 iIA+/Stable זירוג מ-17.1.10 ועד 16.1.11 iIA/Stable זירוג מ-7.7.09 ועד 17.1.10 iIA/Negative	זירוג מ-7.7.09 ועד 30.11.08 iIA/Stable זירוג מ-14.8.08 ועד 14.8.08 iIA-/Stable	לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירשום למסחר של אדרות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור (באגרות חוב (סדרה א')) פחת מהסכום כפי שקבע מעת לעת בהנחיית הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החלטי דירקטוריון הבורסה לאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה למייל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלים למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מידיי ובשני ערוטיים יומיים נמוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממוסחר.						

² גודל בערך הנקוב חל בעקבות חרחת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 ובעקבות מימוש והמרת 2,498,437 כותבי אופציה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ומביצוע הקצאה פרטית של 40,000,000 ₪ ע.ג. לנורפים מוסדיים בדצמבר 2009.

מהותיות הסדרה (סך התחייבויות התואגיד על פיה לתום שנת הדיווח כפי הצגתן בז'רח כספי נפרד (סולו) של התואגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התואגיד במסגרת הז'רח התואגיד)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידית או למימוש הכסוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה 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'ר הינה מחתית כמשמעות המונח בתקנות ניירות 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 ז'ר, ת"א	03-6274848

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

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרון וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרון	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/11	שווי בורסאי ליום 31/03/11	ערך בזוחות המספיים ליום 31/03/11	ערך נקוב צמוד ליום 31/03/11	ערך נקוב נומינלי ליום 31/03/11	ערך נקוב במועד התפקדה	מועד ההתפקדה
אין	מודד המחויבים 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%	4,451	409,320	382,933	382,933	363,581.6 ³	168,000	31/12/09
באלפי ₪											
שעבודים	ערבות לתשלום ההתחייבות	זירות									
		מזרח									
		זירות נכחי מ-20.12.10									
		AI/Positive									
		זירות מ-22.6.10 ועד 20.12.10									
		AI/Stable									
		זירות מ-31.12.09 ועד 22.6.10									
		AI/Negative									
<p>זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפורה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה</p> <p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנהיית הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום לכוסות של אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הצבור באגרות חוב (סדרה ג') נחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהתחילת הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הנ"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות חוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרון והריבית שנוצרה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות חוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי האגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p>											

³ גודל בערך הנקוב חל בעקבות מנימוש והמרה 1,119,936, כתבי אופציה (סדרה 6) ל-111,993,600 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ובעקבות החדת הסדרת תקיימת בהתפקדה לצבור של 83,588,000 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ביום 26.12.10.

מהותיות הסדרה (סד התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיוח כפי הצגתו בדוח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות במסגרת הזוה האמור)	האם נדרשה החברה ע"י המאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפדה (אם חלה)	האם התנאים להצמדות תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיוח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השוניים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיוח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשני, שחיר, 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 ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה ג) לשני, שחיר, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיוח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

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

אמות השקעות בע"מ

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה ליום 31.03.2011 (באלפי ש"ח):

דולר קנדי	דולר ארה"ב	מטח אחר *	הצמדה למדד	ללא הצמדה	התאמות	סה"כ
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
3,177	10	567	-	40,049	-	43,803
-	5,515	-	-	-	-	5,515
-	-	-	-	15,621	-	15,621
-	-	-	-	-	2,209	2,209
-	-	-	-	23,014	1,798	24,812
-	-	-	-	17,426	48,935	66,361
20,303	-	-	-	-	1,395	21,698
23,480	5,525	567	-	96,110	54,337	180,019
101,643	-	-	-	-	-	101,643
-	169	-	4,498	-	209	4,876
125,123	5,694	567	4,498	96,110	54,546	286,538
-	-	-	-	-	5,973,321	5,973,321
-	-	-	-	-	45,221	45,221
-	-	-	-	-	17,677	17,677
-	-	-	-	-	6,036,219	6,036,219
125,123	5,694	567	4,498	96,110	6,090,765	6,322,757
-	22,365	658	219,738	80,157	-	322,918
-	-	-	-	20,434	-	20,434
-	-	-	-	-	2,325	2,325
-	-	-	65,289	31,325	4,309	100,923
-	-	-	-	23,369	-	23,369
-	-	-	-	32,268	-	32,268
-	-	-	-	39,005	-	39,005
9,158	-	-	-	-	7,000	16,158
9,158	22,365	658	285,027	226,558	13,634	557,400
-	-	-	1,593,081	-	-	1,593,081
101,690	-	-	-	-	-	101,690
-	-	7,283	1,113,537	284,325	-	1,405,145
101,690	-	7,283	2,706,618	284,325	-	3,099,916
110,848	22,365	7,941	2,991,645	510,883	13,634	3,657,316
-	-	-	-	-	242,150	242,150
-	-	-	-	-	25,004	25,004
-	-	-	-	-	46,241	46,241
-	-	-	-	-	313,395	313,395
110,848	22,365	7,941	2,991,645	510,883	327,029	3,970,711
14,275	(16,671)	(7,374)	(2,987,147)	(414,773)	40,912	(3,370,778)

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
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 ופאונד 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 31 במרץ 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 31 במרץ 2011 ואת הדוח התמציתי המאוחד על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (ד"וחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 43% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2011, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 62% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותם תאגידי נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידי, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מברורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון 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 (ד"וחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 15 במאי 2011

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2010	2011
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
43,856	148,856	43,803
11,595	-	5,515
13,906	16,445	15,621
2,008	803	2,209
28,543	27,376	24,812
66,361	4,000	66,361
22,200	23,792	21,698
<u>188,469</u>	<u>221,272</u>	<u>180,019</u>
5,427,587	4,662,609	5,457,118
506,239	430,634	516,203
<u>5,933,826</u>	<u>5,093,243</u>	<u>5,973,321</u>
4,940	10,129	4,876
32,152	19,339	45,221
17,677	12,587	17,677
98,969	111,535	101,643
<u>6,087,564</u>	<u>5,246,833</u>	<u>6,142,738</u>
<u>6,276,033</u>	<u>5,468,105</u>	<u>6,322,757</u>
364,162	238,662	322,918
13,955	8,558	20,434
2,295	7,876	2,325
77,776	99,496	100,923
22,055	17,086	23,369
-	24,707	32,268
39,005	-	39,005
13,245	6,947	16,158
<u>532,493</u>	<u>403,332</u>	<u>557,400</u>
1,580,920	1,507,580	1,593,081
1,393,460	1,308,119	1,405,145
-	210	-
25,004	24,691	25,004
47,302	52,069	46,241
247,947	211,156	242,150
102,656	108,509	101,690
<u>3,397,289</u>	<u>3,212,334</u>	<u>3,413,311</u>
2,346,356	1,852,538	2,352,153
(105)	(99)	(107)
<u>2,346,251</u>	<u>1,852,439</u>	<u>2,352,046</u>
<u>6,276,033</u>	<u>5,468,105</u>	<u>6,322,757</u>

רכוש שוטף
מזומנים ושווי מזומנים
פיקדונות ומזומנים מוגבלים לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
נכס מיועד למימוש
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
נכסי מיסים נדחים
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
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
דיבידנד שהוכרז
התחייבויות מיועדות למימוש
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות
אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
הפרשות
אחרות
מיסים נדחים, נטו
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון עצמי
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך-הכל הון עצמי
סך-הכל התחייבויות והון עצמי

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

15 במאי 2011

יהודית זינגר בלוזר סמנכ"ל כספים	אבי מוסלר מנהל כללי	נתן חץ יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים
------------------------------------	------------------------	----------------------------	----------------------------

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על הרווח והפסד

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2010	2011	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
420,128	102,137	118,951	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה עלות השכרת הנכסים והפעלתם רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
50,914	12,148	15,504	
369,214	89,989	103,447	
273,647	-	-	
642,861	89,989	103,447	
32,138	8,299	10,044	הוצאות הנהלה וכלליות תרומות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות
917	230	228	
1,472	114	1,075	
608,334	81,346	92,100	
8,287	1,181	712	הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון, נטו
(199,729)	(9,238)	(61,243)	
(191,442)	(8,057)	(60,531)	
416,892	73,289	31,569	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(29,542)	(2,586)	5,539	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה הפסד מפעילות שהופסקה, נטו רווח נקי לתקופה
387,350	70,703	37,108	
(9,859)	(618)	(804)	
377,491	70,085	36,304	
377,500	70,088	36,480	מיוחס ל: בעלי מניות החברה בעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
(9)	(3)	(176)	
377,491	70,085	36,304	רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
1.84	0.34	0.16	בסיסי מפעילות נמשכת מפעילות שהופסקה סך-הכל
(0.05)	-	-	
1.79	0.34	0.16	בדילול מלא מפעילות נמשכת מפעילות שהופסקה סך-הכל
(0.05)	-	-	
1.78	0.34	0.16	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות) בסיסי
210,282	205,788	230,478	
211,632	206,370	231,891	בדילול מלא

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2010	2011
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
377,491	70,085	36,304
-	-	193
-	-	193
<u>377,491</u>	<u>70,085</u>	<u>36,497</u>
377,500	70,088	36,673
(9)	(3)	(176)
<u>377,491</u>	<u>70,085</u>	<u>36,497</u>

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס) :

רווח נקי
 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

	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
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ עורפים											
קדון הון בנין עסקאות תשלום מבוטס מניות											
תקבילים על חשבון כתבי אופציות											
פרמיה על מניות											
הון המניות											
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,346,251	(105)	2,346,356	-	950,092	9,540	8,357	1,107,523	270,844			
36,304	(176)	36,480	-	36,480	-	-	-	-			
193	-	193	193	-	-	-	-	-			
36,497	(176)	36,673	193	36,480	-	-	-	-			
942	-	942	-	-	(506)	-	1,290	158			
560	174	386	-	-	386	-	-	-			
64	-	64	-	-	64	-	-	-			
(32,268)	-	(32,268)	-	(32,268)	-	-	-	-			
2,352,046	(107)	2,352,153	193	954,304	9,484	8,357	1,108,813	271,002			

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31

במרץ 2011 (בלתי מבוטק)

יתרה ליום 1 בינואר 2011
רווח נקי
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
מניוש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים
זקיפת הטבה בנין תשלום מבוטס מניות
לדיקטורים

דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 31 במרץ 2011

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

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי על השינויים בהון העצמי

		התאמות הנובעות מתרגום זיחות כספיים של פעילויות חיצונית		עודפים	קידן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,806,540	(96)	1,806,636	674,416	10,146	-	875,787	246,287	
70,085	(3)	70,088	70,088	-	-	-	-	
282	-	282	-	-	-	232	50	
239	-	239	-	239	-	-	-	
(24,707)	-	(24,707)	(24,707)	-	-	-	-	
<u>1,852,439</u>	<u>(99)</u>	<u>1,852,538</u>	<u>719,797</u>	<u>10,385</u>	<u>-</u>	<u>876,019</u>	<u>246,337</u>	

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2010 (בלתי מבוקר)

יתרה ליום 1 בינואר 2010
רווח כולל לתקופה
מיומש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
דיבידנד שהוכרז

יתרה ליום 31 במרץ 2010

הביאורים המפורטים לוחות הכספים המאוחזים התמציתיים בנייים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי על השינויים בהון העצמי

	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
הון עצמי		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
סך-הכל		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
זכויות שאינן מקנות שליטה		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	
1,806,540	(96)	1,806,636	-	674,416	10,146	-	875,787	246,287			
377,491	(9)	377,500	-	377,500	-	-	-	-			
259,662	-	259,662	-	-	-	8,357	227,352	23,953			
3,138	-	3,138	-	-	(1,812)	-	4,384	566			
956	-	956	-	-	956	-	-	-			
288	-	288	-	-	250	-	-	38			
(101,824)	-	(101,824)	-	(101,824)	-	-	-	-			
<u>2,346,251</u>	<u>(105)</u>	<u>2,346,356</u>	<u>-</u>	<u>950,092</u>	<u>9,540</u>	<u>8,357</u>	<u>1,107,523</u>	<u>270,844</u>			

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2010

יתרה ליום 1 בינואר 2010
רווח כולל לשנה
תנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים
זקיפת הטבה בנין תשלום מבוטס מניות
לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

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

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2010	2011	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
377,491	70,085	36,304	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
(187,277)	(1,543)	47,900	רווח נקי לתקופה
190,214	68,542	84,204	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
(7,924)	(2,464)	(1,887)	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
			מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
182,290	66,078	82,317	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
(475,111)	(382,986)	(33,968)	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(202,356)	-	-	השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)
(15,131)	(6,592)	(7,617)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה
(692,598)	(389,578)	(41,585)	אחרות, נטו
15,048	66	-	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
			מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
(677,550)	(389,512)	(41,585)	מזומנים נטו - פעילות השקעה
95,822	4,909	15,265	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(101,824)	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
259,662	-	-	דיבידנד ששולם
92,538	-	-	הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה
109,518	36,406	-	הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
3,138	282	821	המרת כתבי אופציות לאגרות חוב
38	-	-	תמורה ממימוש כתבי אופציה לעובדים
(493,187)	(36,696)	(16,623)	הנפקת מניות לדירקטורים
108,772	(1,409)	(41,149)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
74,477	3,492	(41,686)	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(5,332)	(1,322)	812	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
			מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
69,145	2,170	(40,874)	מזומנים נטו - פעילות מימון
(427,907)	(317,544)	933	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת
1,792	(3,720)	(1,075)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה
(5)	144	89	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
469,976	469,976	43,856	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
43,856	148,856	43,803	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

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2010	2011
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

	2010	2011	
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(273,647)	-	
הפסד מפעילות שהופסקה, נטו	9,859	618	804
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה	(630)	(420)	-
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים להמרה לאגרות חוב	5,214	-	-
שחיקה ערך אגרות חוב	36,594	(13,879)	14,742
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים	20,232	(9,654)	8,664
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	1,206	239	624
מיסים נדחים, נטו	30,635	1,045	(5,815)
אחרות, נטו	1,172	227	729
	<u>(169,365)</u>	<u>(21,824)</u>	<u>19,748</u>
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בלקוחות	3,307	(2,074)	(1,690)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו	(10,055)	2,289	3,326
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	3,890	(506)	6,479
עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	59	266	564
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות	(15,113)	20,306	19,473
	<u>(17,912)</u>	<u>20,281</u>	<u>28,152</u>
	<u>(187,277)</u>	<u>(1,543)</u>	<u>47,900</u>

ב. עסקאות שלא במזומן

	2010	2011	
השקעות בנדל"ן להשקעה			
כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	7,620	640	1,240
דיבידנד שהוכרז	-	24,707	32,268
עלויות רכישה חברה	4,325	-	-

ג. מידע נוסף

	2010	2011	
ריבית ששולמה	140,704	16,733	16,696
ריבית שהתקבלה	1,693	650	47
מיסים ששולמו	1,099	280	301
מיסים שנתקבלו	2,337	-	468

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 31 במרץ 2011

(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2011 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה 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 ג להלן.
- ג. **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:**

- א. **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 המתייחס 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 לאחריו.
- ב. **תיקון IAS 1 (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 שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011, או לאחריו. בהתאם, החברה מציגה על פני הדוח על השינויים בהון את פירוט הרווח הכולל האחר.
- ג. **תיקון IAS 27 (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 IAS 21 "השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ", תיקון IAS 28 "השקעה בחברות כלולות" ותיקון IAS 31 "זכויות בעסקאות משותפות". נקבע, כי תיקונים אלה לתקנים האחרים ייושמו בדרך של "מכאן ולהבא" החל ממועד האימוץ של הוראות IAS 27 (מתוקן).

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

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		מדד המחירים לצרכן
	2010	2011	
%	%	%	
125.8332	(0.86)	0.70	בישראל (מדד בגין)
125.3671	(0.95)	0.87	בישראל (מדד ידוע)
			שער חליפין מול הש"ח
(6.00)	(1.64)	(1.9)	דולר ארה"ב
(1.34)	1.35	1.11	דולר קנדי
(*)	(*)	10	פוריינט הונגרי (HUF)
			(*) לקבוצה לא היתה פעילות במטבע זה בתקופות האמורות.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנתימה ביום 31 במרץ 2011

(בלתי מבוקר)

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

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

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 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 מיליון ש"ח, נתקבלה במלואה.

ב. דיבידנד שהוכרז:

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, בחודש פברואר 2011 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2011 בכונת 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, בחודש מרץ, 2011 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של 2011 בסך של 14 אגורות למניה (32 מיליון ש"ח) ששולמו בחודש אפריל, 2011.

במאי 2011, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2011 בסך של 14 אגורות למניה (32 מיליון ש"ח) שישולמו בחודש יוני, 2011.

ג. תשקיף מדף:

באפריל 2011 הגישה החברה לרשות לניירות ערך ולבורסה לניירות ערך בתל-אביב טיוטת תשקיף מדף על בסיס הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010. נכון ליום פרסום הדוחות ביניים אלה טרם נתקבלו ההיתרים הדרושים לפרסומם.

ד. 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.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2011

(בלתי מבוקר)

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

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 אשר שוויים ההוגן כפי שייזקף בדוחות הכספיים מסתכם לסך של כ-8,297 אלפי ש"ח.

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.

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 (ממוצעת) (*)
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 בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה.

ה. 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 שמיים 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"ח. 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.

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

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2011

(בלתי מבוקר)

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

1. הנפקת חברת בת

ביום 7 אפריל 2011 פרסמה אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן "אנרגייקס") שהינה 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) ותרשום רווח מירידה בשיעור החזקה משוער בסך של כ-20 מליון ש"ח, אשר יוכר ברבעון השני של שנת 2011.

ביאור 4 - פעילות שהופסקה

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

ב. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2010		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2010	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	(בלתי מבוקר)
359	(35)	(104)	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,081)	(581)	(700)	הוצאות מימון
22	-	-	הכנסות מימון
(4,418)	(616)	(804)	הפסד לפני מיסים על ההכנסה
(5,441)	(2)	-	הוצאות מיסים על ההכנסה
(9,859)	(618)	(804)	הפסד נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 במרץ 2011

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד ליום 31 במרץ 2011
(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

42	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
43	נתונים על המצב הכספי
44	נתונים על הרווח והפסד
45	נתונים על הרווח הכולל
46-47	נתונים על תזרימי המזומנים
48	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של
אמות השקעות בע"מ
רח' זבוטינסקי 7
רמת גן

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2011, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 31 במרץ 2011 הסתכם לסך של 774,134 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 31,000 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת 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 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 15 במאי 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

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity.

Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2010 אלפי ש"ח	ליום 31 במרץ		
	2010 אלפי ש"ח	2011 אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
13,399	129,770	12,026	רכוש שוטף
2,801	9,553	4,811	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
47,921	48,350	73,576	חייבים ויתרות חובה
78,085	91,662	76,316	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות נכס מיועד למימוש
4,000	4,000	4,000	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
-	-	32	
<u>146,206</u>	<u>283,335</u>	<u>170,761</u>	סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
2,390,810	2,215,095	2,399,923	נדל"ן להשקעה
371,399	319,466	385,477	נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>2,762,209</u>	<u>2,534,561</u>	<u>2,785,400</u>	
1,985,943	1,693,369	1,999,937	הלוואות לחברות מוחזקות
938,014	655,466	969,295	השקעה בחברות מוחזקות
3	8	4	יתרות חובה לזמן ארוך
14,106	13,752	13,890	רכוש קבוע, נטו
<u>5,700,275</u>	<u>4,897,156</u>	<u>5,768,526</u>	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
<u>5,846,481</u>	<u>5,180,491</u>	<u>5,939,287</u>	סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
313,460	201,124	284,643	אשראי מתאגידים בנקאיים
3,663	755	1,984	ספקים ונותני שירותים
2,108	6,864	2,069	התחייבויות מס שוטפות, נטו
162,641	213,341	211,581	זכאים ויתרות זכות
8,285	4,534	10,201	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	24,707	32,268	דיבידנד שהוכרז
7,024	35	7,000	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
<u>497,181</u>	<u>451,360</u>	<u>549,746</u>	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
1,580,920	1,507,580	1,593,081	אגרות חוב
1,232,824	1,191,852	1,260,112	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
-	210	-	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
22,004	21,691	22,004	הפרשות
20,410	23,826	18,904	אחרות
146,786	131,434	143,287	מיסים נדחים, נטו
<u>3,002,944</u>	<u>2,876,593</u>	<u>3,037,388</u>	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
<u>2,346,356</u>	<u>1,852,538</u>	<u>2,352,153</u>	הון עצמי
<u>5,846,481</u>	<u>5,180,491</u>	<u>5,939,287</u>	סך-הכל התחייבויות והון עצמי

15 במאי, 2011

יהודית זינגר בלזר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
182,094	44,266	47,416	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
12,322	2,472	3,357	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
169,772	41,794	44,059	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
143,698	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
313,470	41,794	44,059	
24,737	6,473	7,780	הוצאות הנהלה וכלליות
900	225	225	תרומות
287,833	35,096	36,054	רווח מפעולות רגילות
75,272	66	115	הכנסות מימון
(192,875)	(4,943)	(36,016)	הוצאות מימון
170,230	30,219	153	רווח מפעולות לאחר מימון
830	337	416	הכנסות אחרות, נטו
235,267	48,457	32,793	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
406,327	79,013	33,362	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(21,816)	(8,925)	2,939	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
384,511	70,088	36,301	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
(7,011)	-	3	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
377,500	70,088	36,304	רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2010	2010	2011
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
377,500	70,088	36,304	
-	-	193	
<u>377,500</u>	<u>70,088</u>	<u>36,497</u>	

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס) :

רווח נקי
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
 סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
377,500	70,088	36,304
(335,666)	(24,156)	11,827
41,834	45,932	48,131
(73)	(72)	(70)
41,761	45,860	48,061
(174,377)	(106,413)	(20,687)
(489,000)	(265,000)	-
(989)	(91)	1,818
71,896	1,121	822
(214,935)	-	-
32,740	2,600	1,500
(774,665)	(367,783)	(16,547)
-	-	-
(774,665)	(367,783)	(16,547)
(101,824)	-	-
259,662	-	-
92,538	-	-
109,518	36,406	-
3,138	282	821
38	-	-
(226,833)	(30,613)	(13,460)
52,311	-	15,265
112,158	-	(35,532)
300,706	6,075	(32,906)
-	-	-
300,706	6,075	(32,906)
(432,125)	(315,776)	(1,322)
(73)	(72)	(70)
(20)	-	19
445,618	445,618	13,399
13,399	129,770	12,026

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 בנדלי"ן להשקעה (כולל נדלי"ן להשקעה בהקמה)
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
תמורה(השקעה) ממימוש נדלי"ן להשקעה ורכוש קבוע
גביית הלוואות ושטרי הון
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
הנפקה לדירקטורים
פרעון התחייבויות לזמן ארוך
קבלת הלוואות לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
מזומנים נטו - פעילות נמשכת
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
מזומנים נטו - פעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

א.

	2010	2011	
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(143,698)	-	
חלק החברה ברווחי מוחזקות	(235,267)	(32,793)	
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו	7,011	(3)	
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה	(630)	-	
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציות הניתנים להמרה לאגרות חוב	5,214	-	
שחיקה (שערור) של אגרות חוב	17,367	1,545	
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים	19,968	8,770	
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	1,206	624	
מיסים נדחים, נטו	24,047	(3,499)	
אחרות	713	364	
	<u>(304,069)</u>	<u>(24,992)</u>	
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בלקוחות	5,745	(2,010)	
עליה בחייבים ויתרות חובה, נטו	(23,665)	(5,403)	
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	968	(1,679)	
ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	9	274	
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות	(14,654)	45,637	
	<u>(31,597)</u>	<u>36,819</u>	
	<u>(335,666)</u>	<u>11,827</u>	

פעולות שלא במזומן

ב.

השקעות בנדל"ן להשקעה:			
כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	5,817	640	1,240
עלויות עסקה מרכישת חברה:			
כנגד השקעה בחברה	4,325	-	-
דיבידנד שהוכרז	-	24,707	32,268

מידע נוסף

ג.

ריבית ששולמה	140,704	13,745	14,625
ריבית שהתקבלה	1,328	545	47
מיסים ששולמו	97	5	5
מיסים שנתקבלו	2,337	-	-

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

כללי:

(1) כללי:

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

**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 הראשון 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 מידה 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 השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2010 (להלן- הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 במרץ 2011 היא **אפקטיבית**.

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

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 הראשון 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 התקופתי לשנת 2010) 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 הראשון 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; 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 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; וכן–
 - 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 התקופתי לשנת 2010) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי 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.