



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 30.06.10

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2010**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-34	דוח הדירקטוריון
35	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
36	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
37	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
38 - 40	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
41 - 42	דוחות תמציתיים מאוחד על תזרימי המזומנים
43 – 50	באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
51-58	דוחות כספיים נפרדים

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2010

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2010 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2009.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

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

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

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

לקראת תום הרבעון הראשון של שנת 2010 החל להתפתח משבר כלכלי נוסף בחלק ממדינות אירופה אולם עד כה לא הורגשה השפעתו על שוק הנדל"ן המניב בישראל. עם זאת, נוכח העובדה כי המשבר טרם חלף, אין לדעת את השפעתו העתידית, אם בכלל.

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

4-6/09	4-6/10	% שינוי	1-6/09	1-6/10	% שינוי	
74	93	26%	146	183	25%	NOI
64	85	33%	127	167	31%	EBITDA
47	47		50	47		התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
35	56	60%	76	126	66%	רווח נקי לתקופה
54	68	26%	102	137	34%	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
32	52	63%	64	101	58%	FFO פעילות נמשכת (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)
0.19	0.25	32%	0.38	0.49	29%	FFO למניה (בש"ח)

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני 2010, נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 89 נכסים מניבים בשטח של כ-500 אלפי מ"ר ובנוסף כ- 190 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 30 ביוני 2010, הינו 96.4% לעומת 96.3% ליום 31 בדצמבר 2009. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים.

כמו כן, לקבוצה מספר חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה.

התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בתקופה המדווחת **מפעילות נמשכת** הסתכם לסך של כ- 127 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 75 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ- 126 מיליון ₪ לעומת 76 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינויים ברווחיות הקבוצה נובעת מגידול בהכנסות ומקיטון בהוצאות המימון כפי שיתואר בהמשך.

דרוג אשראי

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

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3.3 מיליארד ₪, מתוכם כ- 3 מיליארד ₪ צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 4.7 מיליארד ₪, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינת כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה עמוד 20.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

א. עסקת ישראלום, בית פלאפון ומתחם קרגל

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

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

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

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

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

ב. סנטר הגליל ראש פינה

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

ג. זכויות חכירה מגרש בתוצרת הארץ

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

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

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

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

ביולי 2010 אושרה העסקה על ידי האורגנים המוסמכים של גב ים והמוכרת ובכך התקיים התנאי המתלה לעסקה. בנוסף, מותנית העסקה במספר תנאים מפסיקים.

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

הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

2. אירועים לאחר תאריך המאזן

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

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

ברן מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של חב' נס-פן בע"מ ("נס-פן") ובהתאם לתנאי הסכם הלוואה התחייבה ברן כי כספי הלוואה ישמשו בידיה לרכישת כל מניותיו ומלוא זכויותיו והתחייבויותיו של בעל המניות הנוסף בנס-פן ("הזכויות הנרכשות") כך שעם השלמת הרכישה תחזיק ברן במלוא ההון המונפק והנפרע של נס-פן.

על פי מידע ראשוני שנמסר לחברה על ידי ברן **ובטרם בצעה החברה בדיקת נאותות**, נס-פן מחזיקה בזכויות בשלושה נכסי נדל"ן מניבים בישראל ובמספר נכסי נדל"ן בחו"ל, בהיקף כולל של כ-460 מיליון ₪, כאשר הנכסים בישראל מהווים מעל ל-90% מהיקף נכסיה. נכסיה של ברן בישראל הם:

- "מתחם B7" בבאר שבע (צמוד למתחם BIG) המהווה מרכז קניות ובידור בשטח בנוי של כ-26,000 מ"ר המשתרע על פני כ-53 דונם קרקע.
- מרכז מסחרי "נווה זאב" בבאר שבע המהווה מרכז מסחרי שכונתי בשטח בנוי של כ-8,500 מ"ר הכולל מסחר, משרדים ומרפאות.
- מתחם תעסוקה ומשרדים "פארק טק" בבית דגן הכולל כ-20,000 מ"ר משרדים ומסחר וכ-23,000 מ"ר שטחי חניונים תת קרקעיים ומשתרע על פני כ-32 דונם קרקע.

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

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

ככל שתבחר אמות לממש את האופציה, תחשב הלוואה כתשלום הראשון על חשבון תמורת המימוש. **ההחלטה באם לממש את האופציה תתקבל על ידי החברה רק לאחר השלמת בדיקת נאותות מקיפה וכוללת ביחס לממכר ולנכסי חב' נס-פן.**

3. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

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

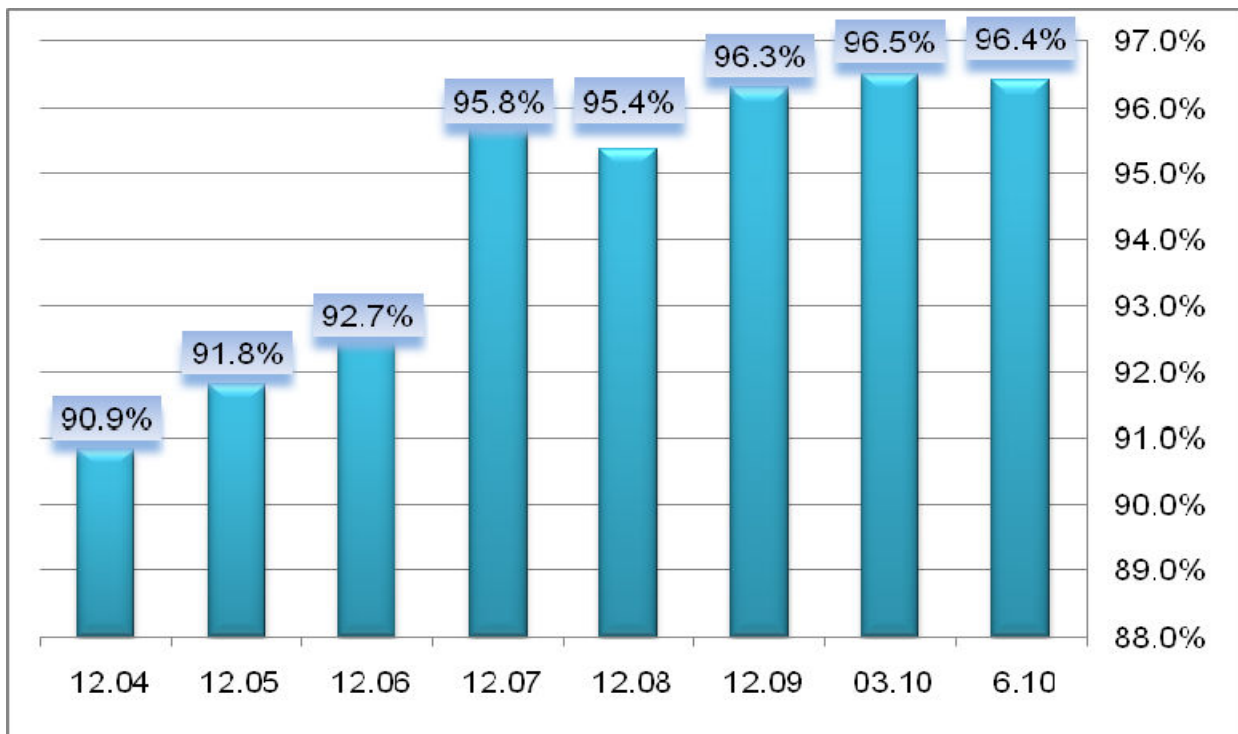
- פרויקט משרדים ברמת גן - החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה, דיפון ובניית המרתפים.
- פרויקט משרדים בפתח תקווה - החברה סיימה את בניית השלד של מרתפי החניה בשטח של כ- 32 אלפי מ"ר ומתחילה בבניית השלד של המגדל הראשון בשטח של כ- 25 אלף מ"ר עילי.
- פרויקט בפארק אפק בראש העין - החברה השלימה את בניית שלב א' במתחם, כ- 10,800 מ"ר (בנוסף על מרתפי חניה בשטח של כ- 20 אלף מ"ר) אשר מתוכנן הושכרו עד כה כ- 9,500 מ"ר. ברבעון השלישי של שנת 2010, החברה תסיים את בניית החלק המסחרי בפרויקט בשטח של כ- 1,000 מ"ר. (החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בפרויקט).
- פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון – החברה בוחנת אלטרנטיבות תכנוניות ושיווקיות.

להלן מידע אודות נכסי החברה , בחלוקה לפי סוגי שטחים:

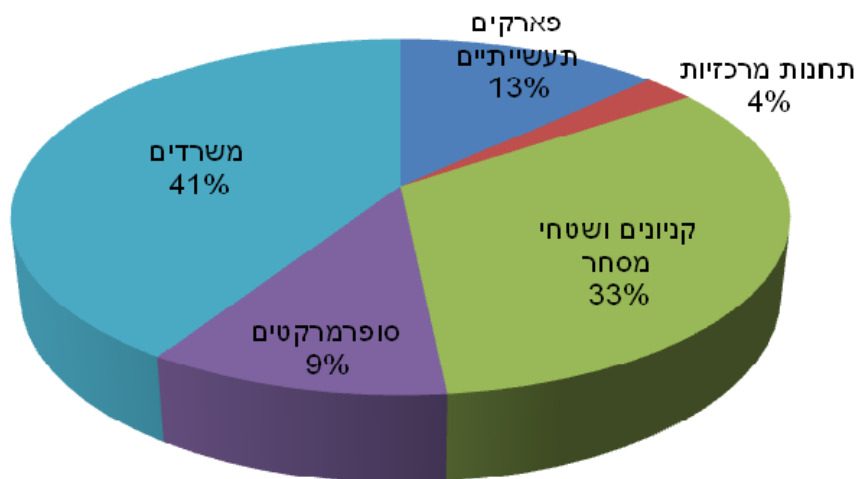
סוג	שטח עילי ליום 30.06.10*	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 30.06.10	שווי הוגן ליום 30.06.10	הכנסות מדמי שכירות 1-6/10
מ"ר				באלפי ₪	באלפי ₪
משרדים	183,345	37%	96.1%	1,932,488	75,843
קניונים ושטחי מסחר	81,241	16%	95.1%	1,555,887	60,559
פארקים תעשייתיים	177,385	36%	96.9%	608,302	24,983
סופרמרקטים	36,383	7%	100.0%	504,252	16,318
תחנות מרכזיות	18,048	4%	94.4%	119,891	7,498
סך הכל	*496,402	100%	96.4%	4,720,820	185,201
סה"כ הכנסות מדמי ניהול					<u>21,633</u>
סה"כ הכנסות					<u>206,834</u>

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

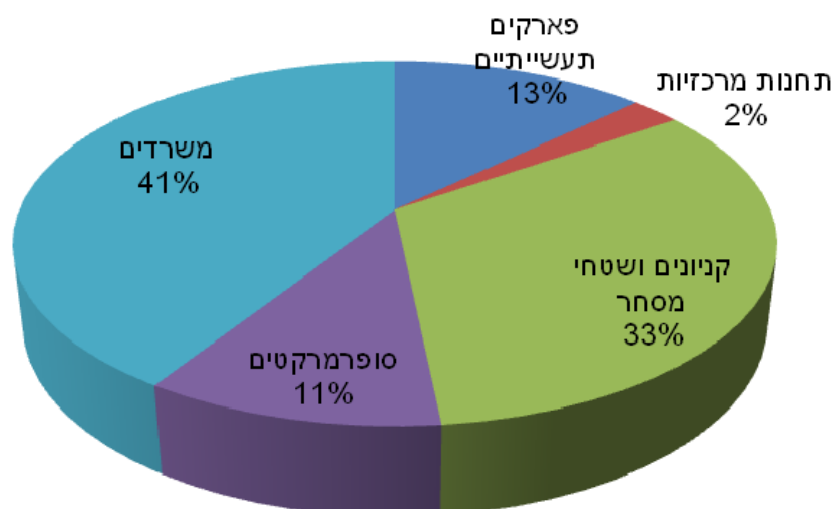
שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה:



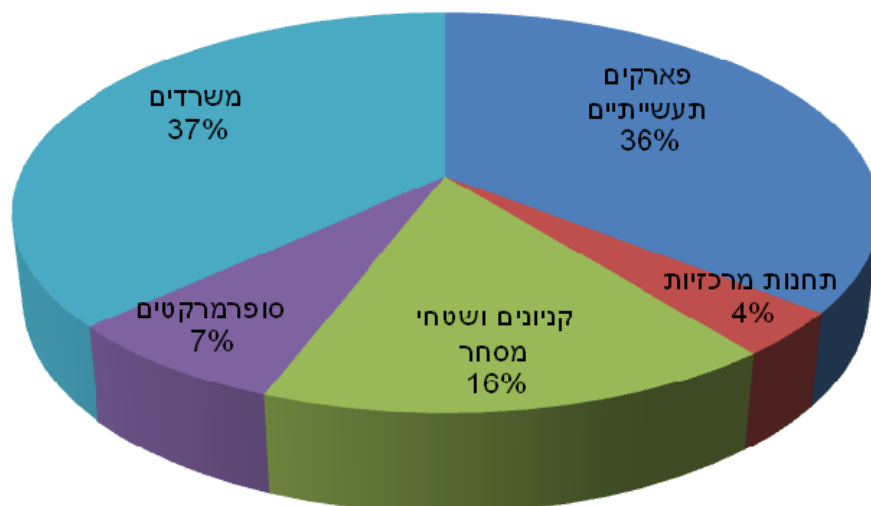
התפלגות שימושים לפי הכנסות משכ"ד



התפלגות שימושים לפי שוויים



התפלגות שטחים להשכרה



(Net Operating Income) NOI

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

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו, ועוד).

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

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

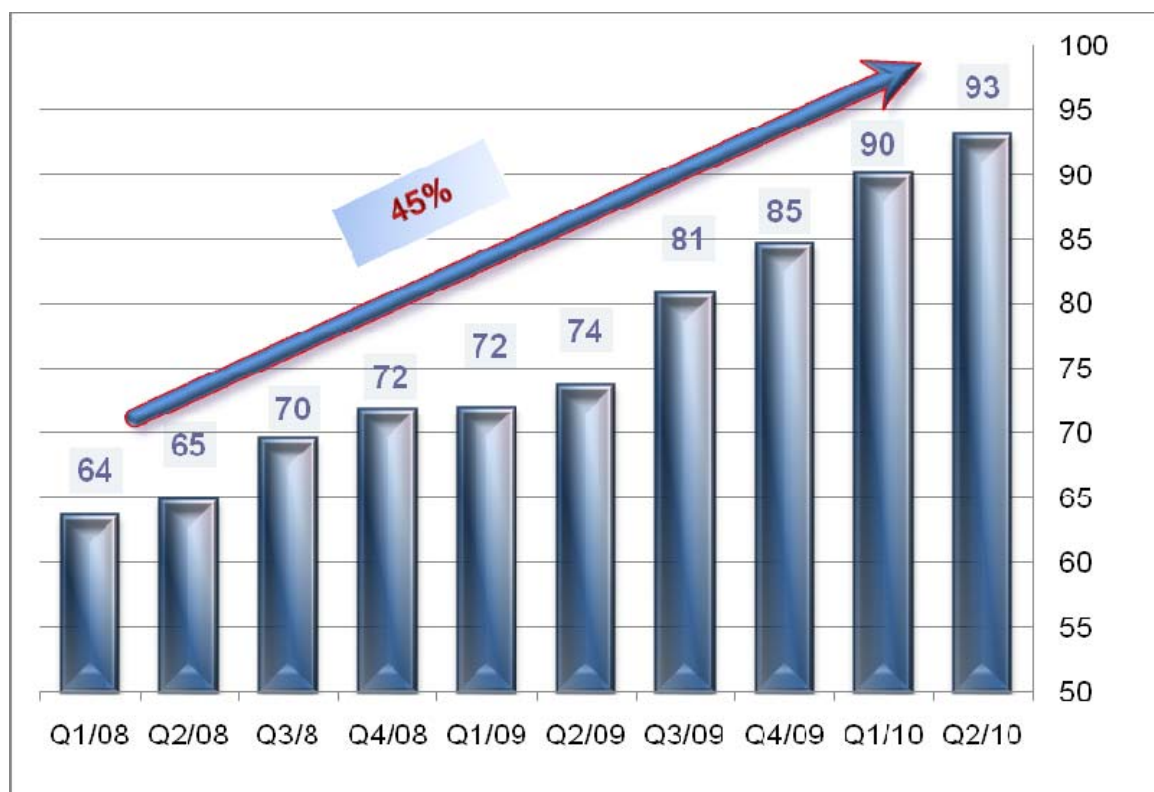
באלפי ₪	רבעון 2 2010	רבעון 1 2010	רבעון 4 2009	רבעון 3 2009	רבעון 2 2009
ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾	77,617	76,192	76,126	74,143	73,612
נכסים בישראל שנרכשו ⁽²⁾	15,290	13,832	8,490	6,663	-
NOI – סך הכל	92,907	90,024	84,616	80,806	73,612

(1) Same Property NOI

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

1. ה-NOI ברבעון השני של שנת 2010 מנכסים בישראל הסתכם ל-93 מיליון ₪ לעומת 74 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-26.2%**. הגידול ב-NOI נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים ומגידול כאמור בסעיף 2.
2. ה-NOI ברבעון השני של שנת 2010 מנכסים הקיימים בתקופה בישראל בכל תקופת הדיווח (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-78 מיליון ₪ לעומת 74 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-5.4%**. (ה-NOI ברבעון השני של 2010 כולל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך 1 מיליון ₪, שהתקבלה משוכר שעזב בהסכמה לפני תום תקופת החוזה).

להלן גרף המתאר את השינוי ב- NOI לפי רבעונים



שיעור ההיוון המשוקלל

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני 2010 :

מליוני ₪

4,721

נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני 2010

(145)

בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים

4,576

נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30.06.10

93

NOI רבעון שני 2010 בישראל

1.5

תוספות אחרות ל- N.O.I רבעוני*

94.5

NOI רבעון שני 2010 מתוקן

378

NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקן

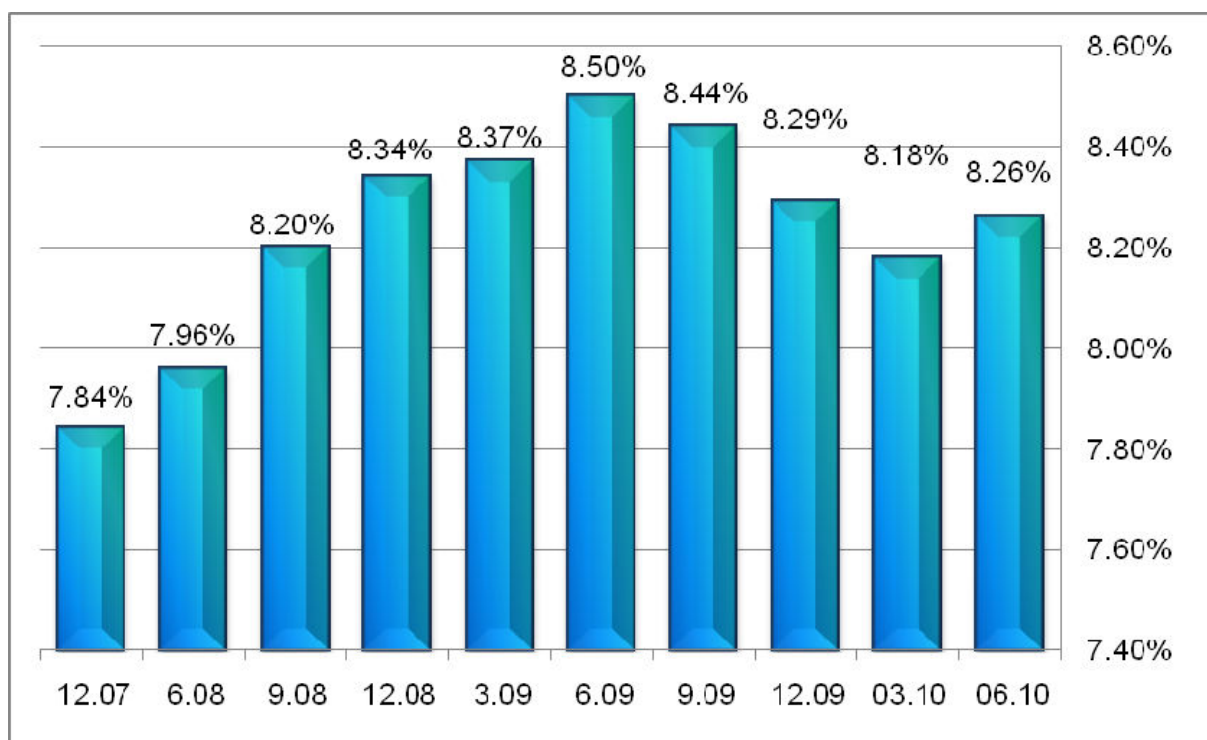
NOI הנ"ל אינו מהווה תחזית החברה לשנת 2010-ראה תחזית 2010 בהמשך.

8.26%

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

* כולל תוספות שכר דירה בהתאם לחוזי שכירות ארוכי טווח שחודשו ונחתמו לאחרונה אשר יניבו בעתיד תוספת הכנסות בהיקף שנתי של כ- 6.3 מיליון ₪, השפעת מדד ליום 30 ביוני 2010, אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון השני ובניטרול הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך 1 מיליון ₪, אשר נכללה ב NOI לרבעון השני.

להלן גרף המתאר את השינוי בשעור ההיוון המשוקלל



(Funds From Operations)FFO

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

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

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

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

לתקופה 1-3/09	לתקופה 4-6/09	לתקופה 1-6/09	לתקופה 1-3/10	לתקופה 4-6/10	לתקופה 1-6/10	
41,216	35,212	76,428	70,085	55,543	125,628	רווח נקי לתקופה
(1,425)	435	(990)	618	634	1,252	פעילות שהופסקה
(3,000)	(47,117)	(50,117)	-	(47,012)	(47,012)	התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה
11,712	(5,320)	6,392	1,045	3,534	4,579	מיסים נדחים ומיסים בגין מכירת נכסים
1,433	1,544	2,977	1,294	3,768	5,062	שערוך כתבי אופציות ואחרות
68	392	460	227	216	443	פחת, הפחתות ושונות
50,004	(14,854)	35,150	73,269	16,683	89,952	FFO נומינלי
(17,339)	46,398	29,059	(24,223)	35,384	11,161	נוסף (הפחת) – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער
32,665	31,544	64,209	49,046	52,067	101,113	FFO ריאלי
0.19	0.19	0.38	0.24	0.25	0.49	FFO למניה (בש"ח)

העליה ב- FFO לתקופה המדווחת לעומת התקופה מקבילה דאשתקד בסך של כ- 37 מיליון ₪, מורכבת בעיקרה מעליה ב- EBITDA בסך של כ- 40 מיליון ₪ בקיזוז עליה בהוצאות המימון.

תחזית לשנת 2010

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

להלן תחזית החברה לשנת 2010:

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

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

תוצאות הפעולות

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
2009	2009	2010	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
355,230	83,726	104,697	165,751	206,834	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
44,359	10,131	11,827	20,213	23,975	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
310,871	73,595	92,870	145,538	182,859	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
235,050	47,117	47,012	50,117	47,012	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
545,921	120,712	139,882	195,655	229,871	
38,393	9,355	7,318	18,088	15,617	הוצאות הנהלה וכלליות
900	225	228	450	458	תרומות
3,020	170	111	133	225	הוצאות אחרות, נטו
503,608	110,962	132,225	176,984	213,571	רווח מפעולות רגילות
3,960	2,476	52	3,662	1,233	הכנסות מימון
(227,355)	(82,190)	(72,657)	(96,501)	(81,895)	הוצאות מימון
7,765	-	-	-	-	הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
(215,630)	(79,714)	(72,605)	(92,839)	(80,662)	הוצאות מימון, נטו
287,978	31,248	59,620	84,145	132,909	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(43,889)	(4,399)	3,443	8,707	6,029	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
331,867	35,647	56,177	75,438	126,880	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
171	(435)	(634)	990	(1,252)	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
332,038	35,212	55,543	76,428	125,628	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד :

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 207 מיליון ש"ח לעומת סך של 166 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 25%. הגידול בסך 41 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך השנה האחרונה בסך של כ- 30 מיליון ש"ח ומגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 11 מיליון ש"ח.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת בסך של 24 מיליון לעומת סך של 20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 4 מיליון נובע בעיקרו מהוצאות תפעול מנכסים שנרכשו במהלך 2009.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמת השווי ההוגן הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 47 מיליון ש"ח, לעומת 50 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. כ- 30 מיליון ש"ח מהתאמת השווי ההוגן בתקופה המדווחת נובע מירידה בשיעור ההיוון (Cap Rate) בשיעור של כ- 0.25% במספר נכסים והיתרה מגידול בדמי השכירות וה- NOI. (ראה נספח ג' להלן, בדבר מדיניות הקבוצה בנושא שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב).

בדוחות כספיים אלו הנהלת החברה הסתמכה על הערכת שווי של מעריך מקצועי חיצוני בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן המניב והנדל"ן בהקמה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בתקופה המדווחת בסך של 16 מיליון ש"ח לעומת 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 2 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מקיטון בדמי ניהול לאלוני חץ בסך 3 מיליון ש"ח בהתאם להסכם הניהול חדש.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 81 מיליון ש"ח לעומת 93 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 12 מיליון ש"ח מוסבר בעיקרו מקיטון בהוצאות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 18 מיליון ש"ח עקב עליה קטנה יותר בשיעור המדד בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת להוצאה בסך של כ- 6 מיליון ש"ח לעומת הוצאה של כ- 9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך 3 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מיצירת נכס מס נדחה, בגין צפי לניצול עתידי של הפסדים בחברות בנות.

מצב כספי

תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - **תזרים המזומנים החיובי** שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם **לכ- 137 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ- 102 מיליון ₪ מפעילות שוטפת נמשכת בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ₪

מקורות

137 מפעילות שוטפת

111 תמורה ממימוש כתבי אופציה לאג"ח

10 קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ואחר

258 **סך מקורות**

שימושים

391 השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה

51 פירעון התחייבויות לזמן ארוך

49 דיבידנד ששולם

9 אחר

500 **סה"כ שימושים**

242 **ירידה במזומנים**

מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

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

יתרת המזומנים של הקבוצה לתאריך הדוח עמדה על סך של 228 מיליון ₪.

כ- 58% מכלל הנדל"ן של הקבוצה, ששוויים כ- 3 מיליארד ₪ אינם משועבדים.

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

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

ליווי בנקאי לבניה

החברה התקשרה בהסכמי ליווי בנקאי לבניית שני פרויקטים בהיקף של כ- 560 מיליון ₪. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ההעמדה מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כאמור לעיל. ניצול האשראי בהסכמי ליווי אלה כפופים להתקדמות הבניה.

החברה מצויה בשלבים סופיים של מו"מ מול תאגיד בנקאי, לקראת חתימה על הסכם ליווי נוסף בהיקף של כ- 200 מיליון ₪, בגין בניית הנכס בקרית אריה פתח תקווה.

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 1.89 מיליארד ₪ המהווה הון עצמי למניה של 9.15 ₪. ההון העצמי ליום 31.12.09 הסתכם לסך של 1.81 מיליארד ₪ המהווה הון עצמי למניה של 8.78 ₪.

דיבידנד

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

במסגרת ההחלטה כאמור, **במרץ 2010** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2010 בסך של 12 אג' למניה (24,707 אלפי ₪) שישולם במהלך אפריל 2010. כמו כן, **במאי 2010** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2010 בסך של 12 אג' למניה (24,721 אלפי ₪) שישולם במהלך יוני 2010. **באוגוסט 2010** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2010 בסך של 12 אג' למניה (24,725 ₪) שישולם במהלך ספטמבר 2010.

הסכם דמי ניהול עם בעלי עניין

בנובמבר 2009 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו לחברה להתקשר בהסכם ניהול עם בעלת השליטה בחברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("אלוני חץ") לקבלת שירותי ניהול לחמש שנים שתחילתן ביום 1 לינואר 2010. הסכם הניהול הקיים הסתיים ביום 31 בדצמבר 2009. תמורת שירותי הניהול שיתקבלו תשלם החברה לאלוני חץ על פי הסכם הניהול החדש דמי ניהול שנתיים, הנגזרים מהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (כולל הנדל"ן בהקמה) ועד לתקרה של 16 מיליון ש"ח צמוד למדד שהיה ידוע ביום 1 בינואר 2010 ובכל מקרה לא יותר מסך של 18 מיליון ₪ (לא צמודים). הסכם הניהול נחתם ואושר באסיפה הכללית אשר התקיימה בפברואר 2010 ברוב נדרש על פי דין.

השקעות בתחום הסולארי

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

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

למועד פרסום דוח זה ועל פי הסכמים שנחתמו, אמות אנרגי הגישה 11 בקשות לרשות החשמל על מנת לממש את פוטנציאל הגגות שבבעלות החברה והגגות שבגנים השותפות התקשרה בהסכמי שכירות ארוכי טווח, שיאפשרו לאמות אנרגי ליצור חשמל בהיקף של כ-20 מגה וואט. להערכת אמות, ההשקעה בהקמת המתקנים הנ"ל תסתכם במהלך השנים 2011-2012 לסך של בין 250 ל-300 מיליון ₪. התשואה הצפויה (IRR) על ההשקעה מוערכת בטווח של 13% עד 15% לתקופה של 20 שנה, כאשר חלקה של אמות אנרגי מוערך בכ-70% מההשקעה הנ"ל.

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

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

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

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 15 באוגוסט 2010.

נספחים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ו' – דוחות נפרדים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

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

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי נכסים מניבים

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

ב. עלות המימון

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

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

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

3. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/06/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד			עליה במדד		
-5%	-2.5%		+2.5%	5.0%+	
60,973	30,486	1,219,451	(30,486)	(60,973)	הלוואות צמודות מדד
87,941	43,971	1,758,823	(43,971)	(87,941)	אג"ח צמודות מדד
148,914	74,457		(74,457)	(148,914)	

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

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/06/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית			עליה בריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
24,492	12,246	244,919	(12,246)	(24,492)	הלוואות בריבית משתנה

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/06/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה			עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(18,912)	(9,407)	1,219,451	9,309	18,522	הלוואות שקליות
(981)	(487)	51,443	480	953	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(19,893)	(9,894)		9,789	19,475	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

לשינויים בריבית לפדיון** (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/06/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון			עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(24,733)	(12,353)	1,707,380	11,996	23,970	אג"ח מונפק

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/06/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון			עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(31,926)	(15,860)	1,832,924	15,657	31,113	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודה מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-30 ביוני 2010 3.45%).

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 30/06/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בשע"ח			עליה בשע"ח		
-10%	-5%		+5%	+10%	
(11,809)	(5,905)	118,091	5,905	11,809	השקעות בדולר קנדי
<u>13,688</u>	<u>6,844</u>	136,876	<u>(6,844)</u>	<u>(13,688)</u>	התחייבויות בדולר קנדי
1,879	939		(939)	(1,879)	

* 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)		שווי הוגן* ליום 30/06/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה ריבית			עליה בריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
216	108	118,091	(108)	(216)	השקעות בדולר קנדי
<u>(255)</u>	<u>(127)</u>	136,876	<u>127</u>	<u>254</u>	התחייבויות בדולר קנדי
(39)	(19)		19	39	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

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

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

דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ועל דירקטורים בלתי תלויים

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

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, ישנם 6 דירקטורים אשר הדירקטוריון רואה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

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

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

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

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

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

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

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

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

לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו- דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ה) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה, אם וכאשר יוחלט על תיקון התקנון תבחן ועדת הביקורת מיהם הדירקטורים הבלתי תלויים ואולם יצוין כי לדעת החברה בהתחשב בכישוריהם של הדירקטורים המכהנים בחברה ובהוראות ההגדרה הנ"ל 6 דירקטורים המכהנים כיום בחברה (כולל שני הדירקטורים החיצוניים) עשויים יהיו להיחשב כדירקטורים בלתי תלויים.

isox

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

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

בהמשך לגילוי שניתן בדוח הדירקטוריון של החברה המצורף לדוח התקופתי של שנת 2009 שפורסם ביום 15 למרץ 2010, החברה המשיכה ביישום תוכנית ההיערכות לדרישות התקנות כפי שגובשה על ידי הנהלת החברה ואושרה על ידי הדירקטוריון.

למועד הדוח ביצעה החברה את הפעולות הבאות :

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2009 בביאור 18 א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 24 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 155 מיליון ₪, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 110 מיליון ₪, בגין נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 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 המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של הליך משפטי מובנה או אי ודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות, מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הבירור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.

נספח ד' - פרטים לגבי תעודות התחייבות המוזהקות בידי הציבור ליום 30/06/2010 (אג"ח סדרה א')

מיועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נומינלי ליום 30/06/10 ¹	ערך נקוב צמוד ליום 31/03/2010	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/10	שווי בורסאי ליום 30/06/10	סכום ריבית שנצברה ליום 30/06/10	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום תקון	מועדי תשלום הריבית	הצמדה	אפשרות המרה לג"ע אחרים
באלפ"ש							4.95%	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010-2019	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019	למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	אין
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לג"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה											
05/06/06	500,000	1,289,844	1,423,644	1,423,644	1,404,175	69,591					
לדיקטוריון 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 בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הנ"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות חוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אינ בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי המחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותו במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.											

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.

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

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

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

נספח ד' - פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הצנבור ליום 30/06/2010 (אג"ח סדרה ג')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	הצמדה	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 30/06/10	שווי בורסאי ליום 30/06/10	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/10	ערך נקוב צמוד ליום 30/06/10	ערך נקוב נומינלי ליום 30/06/10	ערך נקוב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין	למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020	4.9%	6,744	303,205	282,096	282,096	279,994	168,000	31/12/09
באלפי ₪											
זכות התאגיד לכיצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה											
שעבודים		האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות		דירוג מ-17/06/10 AI/Stable דירוג קודם (מיום 15/12/08 ועד 17/06/10) AI/Negative							
אין שעבוד. קיים שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פקדון בסך 1 ₪.		לא		לדיקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הצנבור באגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.							

² גידול בערך נקוב נובע ממימוש אופציות סדרה 6 במהלך התקופה 11.1.994 מיליון ע"ג אגרות חוב (סדרה ג').

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

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

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה ליום 30.06.2010 (באלפי ש"ח):

<u>דולר קנדי</u>	<u>דולר ארה"ב</u>	<u>הצמדה למדד</u>	<u>ללא הצמדה</u>	<u>התאמות</u>	<u>סה"כ</u>
<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>	<u>אלפי ₪</u>
רכוש שוטף כספי					
2,840	-	-	225,196	0	228,036
-	-	-	11,587	0	11,587
-	-	-	0	825	825
-	-	-	14,654	1,560	16,214
-	-	-	0	4,000	4,000
21,048	-	-	0	2,127	23,175
23,888	-	-	251,437	8,512	283,837
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה					
108,083	-	-	-	-	108,083
0	421	4,479	-	321	5,221
131,971	421	4,479	251,437	8,833	397,141
סך נכסים כספיים					
-	-	-	-	5,165,826	5,165,826
-	-	-	-	24,770	24,770
-	-	-	-	12,587	12,587
-	-	-	-	5,203,183	5,203,183
סך נכסים לא כספיים					
131,971	421	4,479	251,437	5,212,016	5,600,324
סך הנכסים					
התחייבויות שוטפות					
-	28,194	214,507	1,728	-	244,429
-	-	-	7,403	-	7,403
-	-	-	-	7,576	7,576
-	-	87,642	21,545	3,429	112,616
-	-	-	20,031	-	20,031
6,675	-	-	-	445	7,120
6,675	28,194	302,149	50,707	11,450	399,175
סך הכל התחייבויות שוטפות					
התחייבויות שאינן שוטפות					
-	-	1,605,277	-	-	1,605,277
108,210	-	-	-	-	108,210
-	-	1,097,824	214,996	-	1,312,820
108,210	0	2,703,101	214,996	0	3,026,307
114,885	28,194	3,005,250	265,703	11,450	3,425,482
סך התחייבויות כספיות					
-	-	-	-	214,690	214,690
-	-	-	-	24,626	24,626
-	-	-	-	50,852	50,852
-	-	-	-	290,168	290,168
114,885	28,194	3,005,250	265,703	301,618	3,715,650
סך ההתחייבויות					
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים					
17,086	(27,773)	(3,000,771)	(14,266)	(2,617)	(3,028,341)

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 ביוני 2010**

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוחות התמציתיים המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2010 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלשה 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 (דו"חות 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 48% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2010, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 61% ו- 61% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותם תאגידים נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 15 באוגוסט 2010

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 30 ביוני		
2009	2009	2010		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
	(בלתי מבוקר)			
469,976	508,507	228,036	רכוש שוטף	מזומנים ושווי מזומנים
14,371	12,074	11,587	לקוחות	
243	387	825	נכסי מס שוטפים, נטו	
19,353	12,916	16,214	חייבים ויתרות חובה	
4,000	4,000	4,000	נכס מיועד למימוש	
24,281	21,444	23,175	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה	
532,224	559,328	283,837	סך-הכל רכוש שוטף	
4,310,367	3,905,857	4,720,820	רכוש בלתי שוטף	נדל"ן להשקעה
412,935	383,316	445,006	נדל"ן להשקעה בהקמה	
4,723,302	4,289,173	5,165,826		
5,564	5,609	5,221	יתרות חובה לזמן ארוך	
17,694	14,931	24,770	רכוש קבוע, נטו	
-	704	12,587	נכסי מיסים נדחים	
107,916	109,185	108,083	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה	
4,854,476	4,419,602	5,316,487	סך-הכל רכוש בלתי שוטף	
5,386,700	4,978,930	5,600,324	סך-הכל נכסים	
241,867	373,731	244,429	התחייבויות שוטפות	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
9,064	9,416	7,403	ספקים ונותני שירותים	
7,580	9,756	7,576	התחייבויות מס שוטפות, נטו	
78,237	107,452	112,616	זכאים ויתרות זכות	
19,587	22,308	20,031	זכאים בגין נדל"ן להשקעה	
6,223	7,860	7,120	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	
362,558	530,523	399,175	סך-הכל התחייבויות שוטפות	
1,481,485	1,487,164	1,605,277	התחייבויות שאינן שוטפות	אגרות חוב
1,350,549	1,246,766	1,312,820	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	
630	1,480	-	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה	
24,773	19,273	24,626	הפרשות	
53,580	51,310	50,852	אחרות	
197,524	252,942	214,690	מיסים נדחים, נטו	
109,061	104,291	108,210	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה	
3,217,602	3,163,226	3,316,475	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	
1,806,636	1,285,255	1,884,775	הון עצמי	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
(96)	(74)	(101)	זכויות שאינן מקנות שליטה	
1,806,540	1,285,181	1,884,674	סך-הכל הון עצמי	
5,386,700	4,978,930	5,600,324	סך-הכל התחייבויות והון עצמי	

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

יהודית זינגר בלוזר
מנהלת כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

15 באוגוסט, 2010
תאריך אישור הדוחות הכספיים

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2009	2010	2009	2010	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
355,230	83,726	104,697	165,751	206,834	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה עלות השכרת הנכסים והפעלתם רווח מהשכרת נכסים והפעלתם התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
44,359	10,131	11,827	20,213	23,975	
310,871	73,595	92,870	145,538	182,859	
235,050	47,117	47,012	50,117	47,012	
545,921	120,712	139,882	195,655	229,871	
38,393	9,355	7,318	18,088	15,617	הוצאות הנהלה וכלליות תרומות הוצאות אחרות, נטו רווח מפעולות רגילות
900	225	228	450	458	
3,020	170	111	133	225	
503,608	110,962	132,225	176,984	213,571	
3,960	2,476	52	3,662	1,233	
(227,355)	(82,190)	(72,657)	(96,501)	(81,895)	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב הוצאות מימון, נטו
7,765	-	-	-	-	
(215,630)	(79,714)	(72,605)	(92,839)	(80,662)	
287,978	31,248	59,620	84,145	132,909	
(43,889)	(4,399)	3,443	8,707	6,029	
331,867	35,647	56,177	75,438	126,880	רווח לפני מיסים על ההכנסה הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
171	(435)	(634)	990	(1,252)	
332,038	35,212	55,543	76,428	125,628	
332,060	35,212	55,545	76,428	125,633	
(22)	-	(2)	-	(5)	
332,038	35,212	55,543	76,428	125,628	רווח כולל לתקופה חלוקת הרווח הכולל לתקופה: חלק בעלי מניות הרוב ברווח הכולל לתקופה חלק בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הכולל לתקופה
1.89	0.22	0.27	0.46	0.62	
-	-	-	-	(0.01)	
1.89	0.22	0.27	0.46	0.61	
1.89	0.22	0.27	0.46	0.61	
1.89	0.22	0.27	0.46	0.62	רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח): רווח בסיסי מפעילות נמשכת מפעילות שהופסקה סך הכל בדילול מלא מפעילות נמשכת מפעילות שהופסקה סך הכל
-	-	-	-	(0.01)	
1.89	0.22	0.27	0.46	0.61	
-	-	-	-	(0.01)	
1.89	0.22	0.27	0.46	0.61	
175,282	166,775	205,933	166,775	205,861	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות) בסיסי מדולל
175,282	166,775	206,494	166,775	206,420	

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי

לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2010 (בלתי מבוקר)							
	סך-הכל	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות			
סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	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	יתרה ליום 1 בינואר 2010
125,628	(5)	125,633	125,633	-	-	-	רווח כולל לתקופה
1,478	-	1,478	-	(830)	2,043	265	מיומש כתבי אופציות לעובדים
478	-	478	-	478	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
(49,450)	-	(49,450)	(49,450)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ונשלם
1,884,674	(101)	1,884,775	750,599	9,794	877,830	246,552	יתרה ליום 30 ביוני 2010
לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2009 (בלתי מבוקר)							
	סך-הכל	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות			
סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,236,078	(74)	1,236,152	412,689	8,279	641,252	173,932	יתרה ליום 1 בינואר 2009
76,428	-	76,428	76,428	-	-	-	רווח כולל לתקופה
(29,352)	-	(29,352)	(29,352)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ונשלם
2,027	-	2,027	-	2,027	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
1,285,181	(74)	1,285,255	459,765	10,306	641,252	173,932	יתרה ליום 30 ביוני 2009

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בנייים מהוויים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2010 (בלתי מבוקר)						
סך-הכל הון עצמי אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח		קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח		
		פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
1,852,439	(99)	1,852,538	719,797	10,385	876,019	246,337
55,543	(2)	55,545	55,545	-	-	-
1,196	-	1,196	-	(830)	1,811	215
239	-	239	-	239	-	-
(24,743)	-	(24,743)	(24,743)	-	-	-
1,884,674	(101)	1,884,775	750,599	9,794	877,830	246,552
לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2009 (בלתי מבוקר)						
סך-הכל הון עצמי אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח		קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח		
		פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	
1,263,631	(74)	1,263,705	439,229	9,292	641,252	173,932
35,212	-	35,212	35,212	-	-	-
(14,676)	-	(14,676)	(14,676)	-	-	-
1,014	-	1,014	-	1,014	-	-
1,285,181	(74)	1,285,255	459,765	10,306	641,252	173,932

רווח כולל לתקופה
מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
דיבידנד שהוכרז ונשולם

יתרה ליום 1 באפריל 2010

רווח כולל לתקופה
דיבידנד שהוכרז ונשולם
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 30 ביוני 2009

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני			
2009	2009	2010	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
332,038	35,212	55,543	76,428	125,628	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
(184,889)	18,846	12,625	25,234	11,082	רווח נקי לתקופה
147,149	54,058	68,168	101,662	136,710	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
(7,866)	(2,173)	(1,200)	(525)	(3,664)	מפעילות שוטפת (נספח א')
139,283	51,885	66,968	101,137	133,046	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
					מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
					מזומנים נטו - פעילות שוטפת
(341,953)	(20,424)	(8,451)	(85,907)	(391,437)	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(63,267)	(63,267)	-	(63,267)	-	השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה
(4,036)	(415)	(922)	(859)	(7,514)	בהקמה)
(409,256)	(84,106)	(9,373)	(150,033)	(398,951)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי
14,252	6,397	5,864	6,397	5,929	אחרות, נטו
(395,004)	(77,709)	(3,509)	(143,636)	(393,022)	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
					מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
					מזומנים נטו - פעילות השקעה
130,884	5,815	2,682	11,400	7,591	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
(70,333)	(29,352)	(49,450)	(29,352)	(49,450)	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(66,575)	(10,815)	(14,380)	(24,003)	(51,075)	דיבידנד שהוכרז ושולם
249,280	-	-	-	-	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
166,372	-	-	-	-	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות
-	-	75,028	-	111,434	הנפקה
-	-	1,196	-	1,478	הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה
(272,358)	1,624	2,000	2,357	590	לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
137,270	(32,728)	17,076	(39,598)	20,568	המרת כתבי אופציות לאגרות חוב
(4,668)	(1,166)	(1,329)	(2,239)	(2,651)	מימוש כתבי אופציה לעובדים
132,602	(33,894)	15,747	(41,837)	17,917	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
					ואחרות
					מזומנים נטו - פעילות נמשכת
					מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
					מזומנים נטו - פעילות מימון
(124,837)	(62,776)	75,871	(87,969)	(241,673)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
1,718	3,058	3,335	3,633	(386)	מפעילות נמשכת
589	84	(26)	337	119	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
592,506	568,141	148,856	592,506	469,976	מפעילות שהופסקה
469,976	508,507	228,036	508,507	228,036	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות
					מזומנים במטבע חוץ
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
					יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	(235,050)	(47,117)	(47,012)	(50,117)
	(171)	435	634	(990)
	(150)	280	(210)	700
	-	-	3,739	-
	(7,765)	-	-	-
	56,043	27,645	21,704	16,995
	38,727	18,632	13,870	12,064
	1,867	1,014	239	2,027
	(48,322)	(5,320)	3,534	6,392
	1,025	192	216	460
	(193,796)	(4,239)	(3,286)	(12,469)
	(553)	1,086	4,858	1,743
	4,166	3,504	(343)	8,102
	1,254	(214)	(1,155)	1,606
	(472)	(161)	(82)	(204)
	4,512	18,870	12,633	26,456
	8,907	23,085	15,911	37,703
	(184,889)	18,846	12,625	25,234
	3,614	346	3,927	1,678
	(63,275)	-	-	-
	(2,300)	-	-	-
	57,610	-	-	-
	126,325	14,040	11,520	31,315
	1,954	142	450	1,262
	2,029	287	341	803

א. התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו התאמות שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה התאמות שווי הוגן של כתבי אופציות הניתנים להמרה לאגרות חוב הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב שחיקה 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 בחייבים ויתרות חובה, נטו עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד עליה בזכאים ויתרות זכות

ב. עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות פירעון התחייבויות כנגד אגרות חוב של החברה זכאים ויתרות זכות הקצאת מניות של החברה

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מיסים ששולמו

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

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

באור 1 - כללי

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2010
בלתי מבוקר

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

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

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

ל ש נ ה שנסיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסיימה ביום 30 ביוני		
	2009	2010	2009	2010	
%	%	%	%	%	
					מדד המחירים לצרכן
3.89	2.27	1.5	2.14	0.67	בישראל (מדד בגין)
3.81	1.89	1.3	1.15	0.38	בישראל (מדד ידוע)
					שער חליפין מול הש"ח
(0.71)	(6.4)	4.4	3.08	2.6	דולר ארה"ב
15.74	1.77	1	9.24	2.4	דולר קנדי

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים ביניים, העבירו הרוכשות (כל אחת לפי חלקה היחסי ברכישה, כאמור לעיל) לבאי-כוח הצדדים, המשמשים במשותף כנאמן, 60% מהתמורה.

ביולי 2010 אושרה העסקה על ידי האורגנים המוסמכים של גב ים והמוכרת ובכך התקיים התנאי המתלה לעסקה. בנוסף, מותנית העסקה במספר תנאים מפסיקים.

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

הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

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

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

ב. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה ובהקמה לאחר תאריך הדוח:

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

בהתאם לתנאי הסכם הלוואה על ברן לפרוע ההלוואה לחברה עד ליום 31 בינואר 2011 בצירוף ריבית בסך של 4 מיליון ש"ח ובתוספת מע"מ בגין סכום הריבית. ברן מחזיקה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת נס-פן בע"מ (להלן - "נס-פן") ובהתאם לתנאי הסכם הלוואה התחייבה ברן כי כספי ההלוואה ישמשו בידיה לרכישת כל מניותיו ומלוא זכויותיו והתחייבויותיו של בעל המניות הנוסף בנס-פן (להלן - "הזכויות הנרכשות") כך שעם השלמת הרכישה תחזיק ברן במלוא ההון המונפק והנפרע של נס-פן.

על פי מידע ראשוני שנמסר לחברה על ידי ברן ובטרם בצעה החברה בדיקת נאותות, נס-פן מחזיקה בזכויות בשלושה נכסי נדל"ן מניבים בישראל ובמספר נכסי נדל"ן בחו"ל, בהיקף כולל של כ-460 מיליון ש"ח, כאשר הנכסים בישראל מהווים מעל ל-90% מהיקף נכסיה.

נכסיה של ברן בישראל הם:

- "מתחם B7" בבאר שבע (צמוד למתחם BIG) המהווה מרכז קניות ובידור בשטח בנוי של כ-26,000 מ"ר המשתרע על פני כ-53 דונם קרקע.
- מרכז מסחרי "נווה זאב" בבאר שבע המהווה מרכז מסחרי שכונתי בשטח בנוי של כ-8,500 מ"ר הכולל מסחר, משרדים ומרפאות.
- מתחם תעסוקה ומשרדים "פארק טק" בבית דגן הכולל 20,000 מ"ר משרדים ומסחר וכ-23,000 מ"ר שטחי חניונים תת קרקעיים ומשתרע על פני כ-32 דונם קרקע.

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

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

ככל שתבחר החברה לממש את האופציה, תחשב ההלוואה כתשלום הראשון על חשבון תמורת המימוש. ההחלטה באם לממש את האופציה תתקבל על ידי החברה רק לאחר השלמת בדיקת נאותות מקיפה וכוללת ביחס לממכר ולנכסי חברת נס-פן.

ג. מסים על ההכנסה:

בתקופת הדוח יצרו לראשונה שתי חברות מאוחדות נכס מס נדחה לקבל בגין הפסדים להעברה לצרכי מס, זאת עקב ציפייה לקיומה של הכנסה חייבת בעתיד הנראה לעין. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי חתמה החברה על הסכם עם רשויות המס, בדבר סגירת שומה לשנת 2006.

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

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

ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר:

(1) קווי אשראי - לקבוצה מסגרת אשראי מאושרת מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010. לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, (2) שיעור ההון העצמי מסך המאזן של החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%.

החברה הגיעה להסכמה עם הבנק לפיה יוסרו המגבלות שלעיל אם תחליט החברה עד ליום 30 באוקטובר 2010 לרשום שעבודים קבועים מדרגה ראשונה לטובת הבנק על נכסי נדל"ן מסוימים ששווים הכולל כבטוחה, על בסיס הערכות שמאי, לא יפחת מ-400 מיליון ש"ח. נכון ליום 30 ביוני 2010, עמדה החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

(2) ליווי בנקאי לנדל"ן להקמה - החברה התקשרה בהסכמי ליווי בנקאי לבניית שני פרויקטים בהיקף של כ-560 מיליון ש"ח. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כאמור לעיל. ניצול האשראי בהסכמי ליווי אלה כפופים להתקדמות הבניה. החברה מצויה בשלבים סופיים של מו"מ מול תאגיד בנקאי, לקראת חתימה על הסכם ליווי נוסף בהיקף של כ-200 מיליון ש"ח, בגין בניית הנכס בקרית אריה פתח תקווה.

ה. דיבידנד שהוכרז ושולם:

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

בחודש אוגוסט 2010 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2010 בסך 12 אגורות למניה (24.7 מיליון ש"ח), שישולם בחודש ספטמבר 2010.

ו. הנפקת אגרות חוב:

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

במהלך תקופת הדוח הכספי מומשו כל כתבי אופציה לאגרות חוב (סדרה ג') בתמורה לסך 111,434 אלפי ש"ח.

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

באור 4 - פעילות שהופסקה

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

ב. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		
	2009	2010	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
(245)	-	(8)	-	(43)	הוצאות הנהלה וכלליות
(5,991)	(407)	(628)	-	(1,209)	הוצאות מימון
5,322	-	-	1,023	-	הכנסות מימון
(914)	(407)	(636)	1,023	(1,252)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
1,085	(28)	2	(33)	-	הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה
171	(435)	(634)	990	(1,252)	רווח נקי (הפסד) לתקופה

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

באור 5 - עסקאות עם צדדים קשורים

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

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

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

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

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

השפעה על הרווח לתקופה:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2009	לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
332,038	35,212	76,428	רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם כפי שדווח לפי הסכם קודם
38,393	9,355	18,088	הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם קודם
(30,105)	(7,769)	(14,217)	הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם חדש
8,288	1,586	3,871	
(2,155)	(524)	(1,006)	השפעת המס
338,171	36,274	79,293	רווח לתקופה פרופורמה

השפעה על הרווח למניה (בש"ח):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2009	לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני 2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
1.89	0.22	0.46	רווח למניה בסיסי ומדולל כפי שדווח
0.04	0.01	0.02	השפעת פרופורמה
1.93	0.23	0.48	רווח למניה בסיסי ומדולל פרופורמה

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

באור 5 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

השפעה על יתרת העודפים:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 30 ביוני</u>	
<u>2009</u>	<u>2009</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
	<u>(בלתי מבוקר)</u>	
674,416	459,765	יתרת עודפים כפי שדווח
6,133	2,865	השפעת פרופורמה
<u>680,549</u>	<u>462,630</u>	יתרת עודפים פרופורמה

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 ביוני 2010**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2010

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2010, ולתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 683,135 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2010 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 104,868 ו- 48,985 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו מחווים 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 (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריסמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 15 באוגוסט 2010.

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, כנין 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 ביוני		מידע נוסף
2009	2009	2010	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		
445,618	467,505	203,820	רכוש שוטף
8,546	5,171	9,415	מזומנים ושווי מזומנים
22,985	26,061	28,951	לקוחות
56,320	50,495	73,494	חייבים ויתרות חובה
4,000	4,000	4,000	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
14	12	-	נכס מיועד למימוש
537,483	553,244	319,680	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
			סך-הכל רכוש שוטף
2,135,840	2,001,309	2,240,947	רכוש בלתי שוטף
304,307	264,403	333,855	נדל"ן להשקעה
2,440,147	2,265,712	2,574,802	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,485,162	1,083,543	1,700,165	הלוואות לחברות מוחזקות
600,720	603,238	692,803	השקעה בחברות מוחזקות
10	13	7	יתרות חובה לזמן ארוך
16,688	13,880	14,054	רכוש קבוע, נטו
4,542,727	3,966,386	4,981,831	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
5,080,210	4,519,630	5,301,511	סך-הכל נכסים
202,940	261,672	205,233	התחייבויות שוטפות
2,695	951	217	אשראי מתאגידים בנקאיים
6,820	8,004	6,868	ספקים ונותני שירותים
169,683	170,464	217,974	התחייבויות מס שוטפות, נטו
6,663	14,874	7,268	זכאים ויתרות זכות
120	72	34	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
388,921	456,037	437,594	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
			סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,481,485	1,382,150	1,605,277	התחייבויות שאינן שוטפות
1,232,769	1,201,052	1,198,230	אגרות חוב
630	1,480	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
21,773	19,273	21,626	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
25,257	23,657	23,724	הפרשות
122,739	150,726	130,285	אחרות
2,884,653	2,778,338	2,979,142	מיסים נדחים, נטו
1,806,636	1,285,255	1,884,775	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
5,080,210	4,519,630	5,301,511	הון עצמי
			סך הכל התחייבויות והון עצמי

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		מידע נוסף
	2009	2010	2009	2010	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
167,856	41,522	44,757	81,710	89,023	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה עלות השכרת הנכסים והפעלתם רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
8,914	2,103	2,940	4,370	5,412	
158,942	39,419	41,817	77,340	83,611	
164,395	28,826	20,148	31,826	20,148	
323,337	68,245	61,965	109,166	103,759	
31,566	8,491	5,600	16,009	12,073	הוצאות הנהלה וכלליות תרומות
900	225	225	450	450	
290,871	59,529	56,140	92,707	91,236	
85,739	475	909	1,585	975	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות בקשר לרכישת איגרות חוב הוצאות מימון, נטו
(213,891)	(47,622)	(46,367)	(59,448)	(51,310)	
9,116	-	-	-	-	
(119,036)	(47,147)	(45,458)	(57,863)	(50,335)	
171,835	12,382	10,682	34,844	40,901	
(102)	263	282	638	619	רווח מפעולות לאחר מימון הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
136,944	17,367	44,667	42,898	93,124	
308,677	30,012	55,631	78,380	134,644	
(22,955)	(5,172)	117	2,433	9,042	רווח לפני מיסים על ההכנסה הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
331,632	35,184	55,514	75,947	125,602	
428	28	31	481	31	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה רווח מפעילות שהופסקה, נטו
332,060	35,212	55,545	76,428	125,633	
					רווח כולל לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2009	2010	2009	2010
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
332,060	35,212	55,545	76,428	125,633
(242,407)	(14,332)	(26,317)	(10,130)	(50,473)
89,653	20,880	29,228	66,298	75,160
(377)	16	63	484	(9)
89,276	20,896	29,291	66,782	75,151
(110,185)	(12,148)	(6,417)	(70,202)	(112,830)
(195,000)	-	-	-	(265,000)
(3,872)	(365)	(476)	(755)	(566)
46,161	20,087	33,953	20,879	35,073
(71,520)	(63,267)	-	(63,267)	-
-	-	-	-	2,600
(334,416)	(55,693)	27,060	(113,345)	(340,723)
-	-	-	-	-
(334,416)	(55,693)	27,060	(113,345)	(340,723)
(70,333)	(29,352)	(49,450)	(29,352)	(49,450)
249,280	-	-	-	-
(63,199)	(11,597)	(15,748)	(24,513)	(46,361)
-	-	75,028	-	111,434
-	-	1,196	-	1,478
41,033	-	6,149	-	6,149
166,372	-	-	-	-
(198,435)	1,135	557	1,894	557
124,718	(39,814)	17,732	(51,971)	23,807
-	-	-	-	-
124,718	(39,814)	17,732	(51,971)	23,807
(120,045)	(74,627)	74,020	(99,018)	(241,756)
(377)	16	63	484	(9)
2	-	(33)	-	(33)
566,038	542,115	129,770	566,038	445,618
445,618	467,505	203,820	467,505	203,820

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה
בהקמה)

הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות

השקעה ברכוש קבוע

גביית הלוואות ושטרי הון

השקעה בחברות מוחזקות

דיבידנד מחברות מוחזקות

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד שהוכרז ושולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות
הנפקה

פרעון התחייבויות לזמן ארוך

המרת כתבי אופציה לאגרות חוב

מימוש כתבי אופציות לעובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה

לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות

מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2009	2009	2010	2009	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(164,395)	(28,826)	(20,148)	(31,826)	(20,148)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(136,944)	(17,367)	(44,667)	(42,898)	(93,124)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(428)	(28)	(31)	(481)	(31)	רווח מפעילות שהופסקה, נטו
662	147	176	350	339	פחת והפחתות
-	-	3,739	-	5,214	התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים להמרה לאגרות חוב
(150)	280	(210)	700	(630)	התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
(7,965)	-	-	-	-	הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
11,470	7,171	7,041	4,912	4,382	שחיקה של אגרות חוב
36,594	19,540	13,049	14,835	3,562	הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
1,867	1,014	239	2,027	478	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(26,303)	(5,759)	(49)	1,684	8,646	מיסים נדחים, נטו
(285,592)	(23,828)	(40,861)	(50,697)	(91,312)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(1,535)	804	137	1,841	(869)	ירידה (עליה) בלקוחות
(2,376)	1,549	8,759	(3,811)	(4,095)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו
2,226	(72)	(538)	482	(2,478)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(230)	(42)	(31)	(135)	91	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
45,100	7,257	6,217	42,190	48,190	עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות
43,185	9,496	14,544	40,567	40,839	
(242,407)	(14,332)	(26,317)	(10,130)	(50,473)	

ב. פעולות שלא במזומן:

השקעות בנדל"ן להשקעה

3,614		2,744		3,034	כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
(110,167)	-	-	-	-	הקצאת מניות בחברה כנגד מחילת אג"ח בנות
46,892	-	-	-	-	כנגד השקעה במוחזקות
(2,300)	-	-	-	-	כנגד אגרות חוב
57,610	-	-	-	-	כנגד זכאים ויתרות זכות
					כנגד הון עצמי

ג. מידע נוסף

115,377	12,700	11,857	27,006	25,602	ריבית ששולמה
1,642	409	297	1,453	842	ריבית שהתקבלה
63	17	14	25	19	מיסים ששולמו

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

א. כללי:

(1) כללי:

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

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

ב. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות

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

(2) הסדרת אגרות חוב

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

(3) שטר הון

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