אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 31.03.10

אמות השקעות בע"מ

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

תוכן העניינים

	עמוד
דוח הדירקטוריון	1-30
דוח סקירה של רואי חשבון	31
דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):	
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי	32
דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל	33
דוח תמציתי על השינויים בהון העצמי	34-36
דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים	37-38
באורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים	39-44
דוחות כספיים נפרדים	45-52

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2010

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2010 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית.
יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2009.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות 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 השניה של שנת 2009 המשיכה גם בתחילת 2010. רמת הביקושים לשטחי החברה ומחירי השכירויות נמצאים במגמת עלייה בעיקר באזורי הביקוש ושמירה על יציבות בשאר האזורים.

לקראת תום הרבעון הראשון של שנת 2010 החל להתפתח משבר כלכלי נוסף בחלק ממדינות אירופה אשר את השלכותיו על הפעילות הכלכלית באירופה בכלל ועל הפעילות העסקית בישראל בפרט, טרם ניתן לחזות.

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

	% שינוי 2009-2010	רבעון 1 2010	רבעון 1 2009	שנת 2009
NOI	25%	90	72	311
EBITDA	29%	81	63	269
התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה		-	3	235
רווח נקי לתקופה	71%	70	41	332
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת	33%	64	48	147
FFO פעילות נמשכת (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)	48%	49	33	144

- **יתרת המזומנים של החברה לתאריך הדוח מסתכמת לכ- 149 מיליון ₪.**
- **קווי אשראי לא מנוצלים בהיקף של 400 מיליון ₪.**
- **שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 2.9 מיליארד ₪.**

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31.03.10 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 89 נכסים מניבים בשטח של כ-500 אלפי מ"ר ובנוסף כ- 190 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 31.03.10 הינו 96.5% לעומת 95.5% ליום 31.03.09 . חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים.
כמו כן, לקבוצה מספר חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה.

התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בתקופה המדווחת **מפעילות נמשכת** הסתכם לסך של כ- 71 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 40 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ- 70 מיליון ₪ לעומת 41 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.
עיקר השינויים ברווחיות הקבוצה נובעת מגידול בהכנסות, מהוצאות מימון ומהכנסות מיסים כפי שיתואר בהמשך.

דרוג אשראי

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

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

<u>מאזן הצמדה</u>

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3.1 מיליארד ₪ ,מתוכם **2.9** מיליארד ₪ צמודות מדד.
הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- **4.7 מיליארד** ₪, **מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינת כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה עמוד 18.**

<u>אירועים מהותיים בתקופת הדוח</u>

1. <u>עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה</u>

א. **<u>עסקת ישראלום, בית פלאפון ומתחם קרגל</u>**

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

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

מתחם קרגל- רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה המהוונת במקרקעין בשטח של כ- 105 דונם באיזור התעשיה 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. **<u>סנטר הגליל ראש פינה</u>**

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.

2. <u>עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח</u>

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

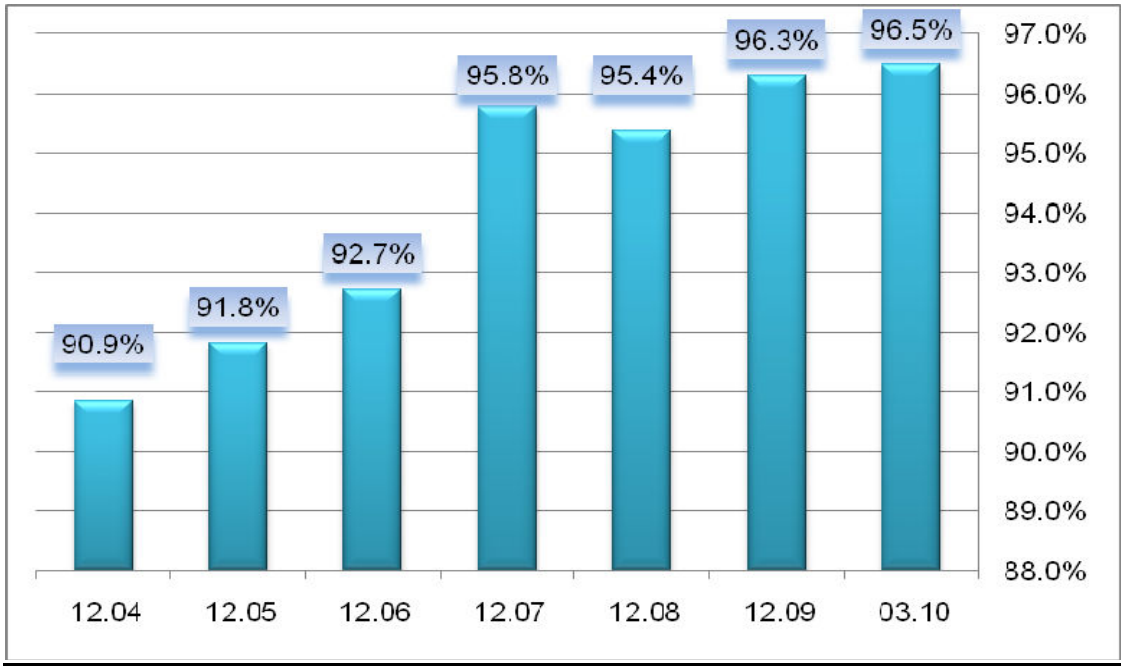
- פרויקט משרדים ברמת גן - החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה, דיפון ובניית המרתפים.
- פרויקט משרדים בפתח תקווה - החברה מסיימת את בניית מרתפי החניה בשטח של כ- 32 אלפי מ"ר ומתחילה בבניית השלד של המגדל הראשון בשטח של כ- 25 אלף מ"ר עילי.
- פרויקט בפארק אפק בראש העין - החברה השלימה את בניית שלב א' במתחם, כ- 10,800 מ"ר (בנוסף על מרתפי חניה בשטח של כ- 20 אלף מ"ר) אשר מתוכם הושכרו עד כה כ- 9,500 מ"ר. ברבעון הרביעי של שנת 2009 החלה החברה בבניית החלק המסחרי בפרויקט. (החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בפרויקט).
- פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון – החברה בוחנת אלטרנטיבות תכנוניות ושיווקיות.

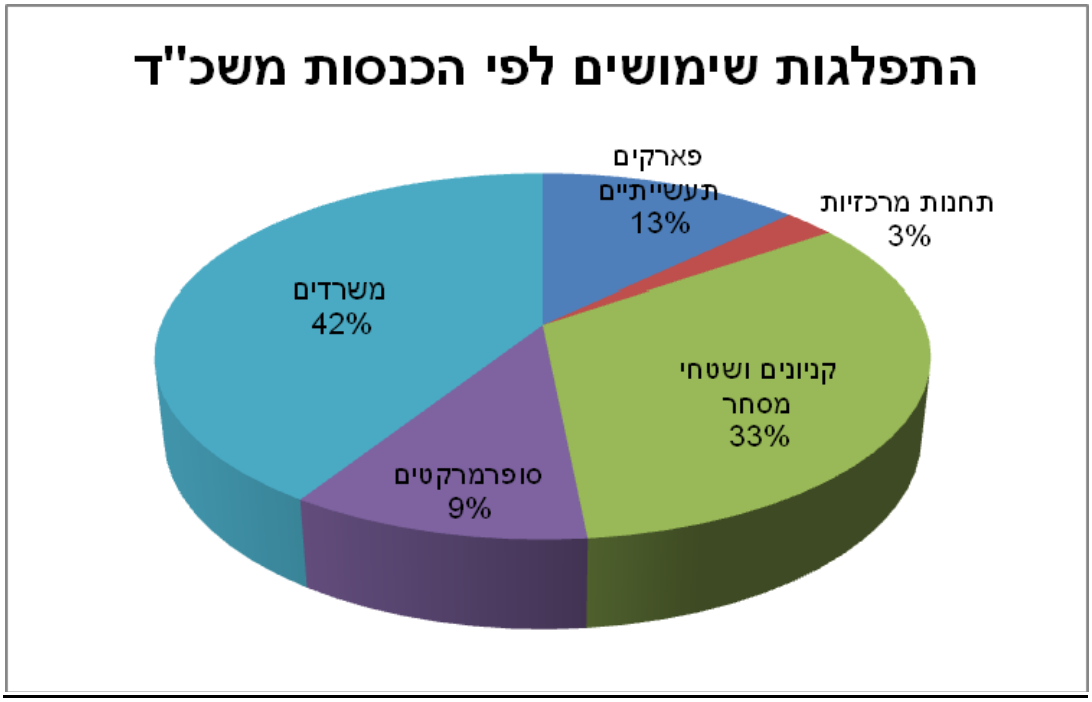
<u>להלן מידע אודות נכסי החברה , בחלוקה לפי סוגי שטחים:</u>

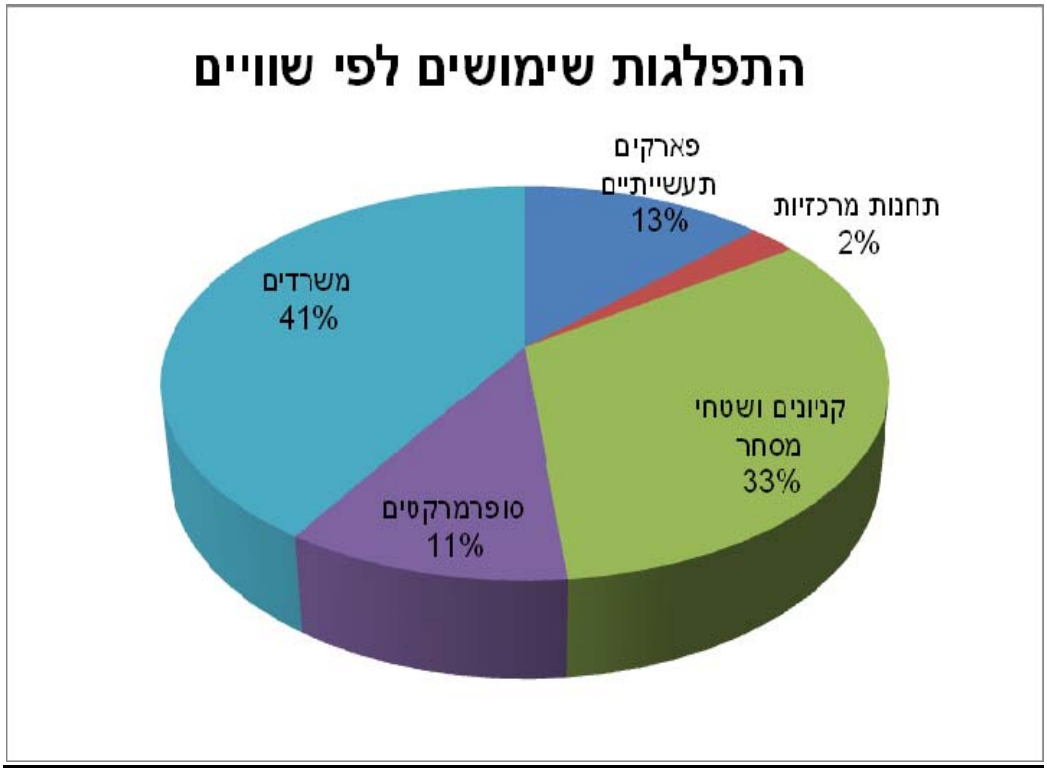
סוג	שטח עילי ליום 31.03.10*	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 31.03.10	שווי הוגן ליום 31.03.10	הכנסות מדמי שכירות 1-3/10
	מ"ר			באלפי ₪	באלפי ₪
משרדים	183,345	37%	95.6%	1,907,368	37,922
קניונים ושטחי מסחר	81,116	16%	95.2%	1,541,228	29,978
פארקים תעשייתיים	177,385	36%	97.6%	600,269	11,691
סופרמרקטים	36,383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

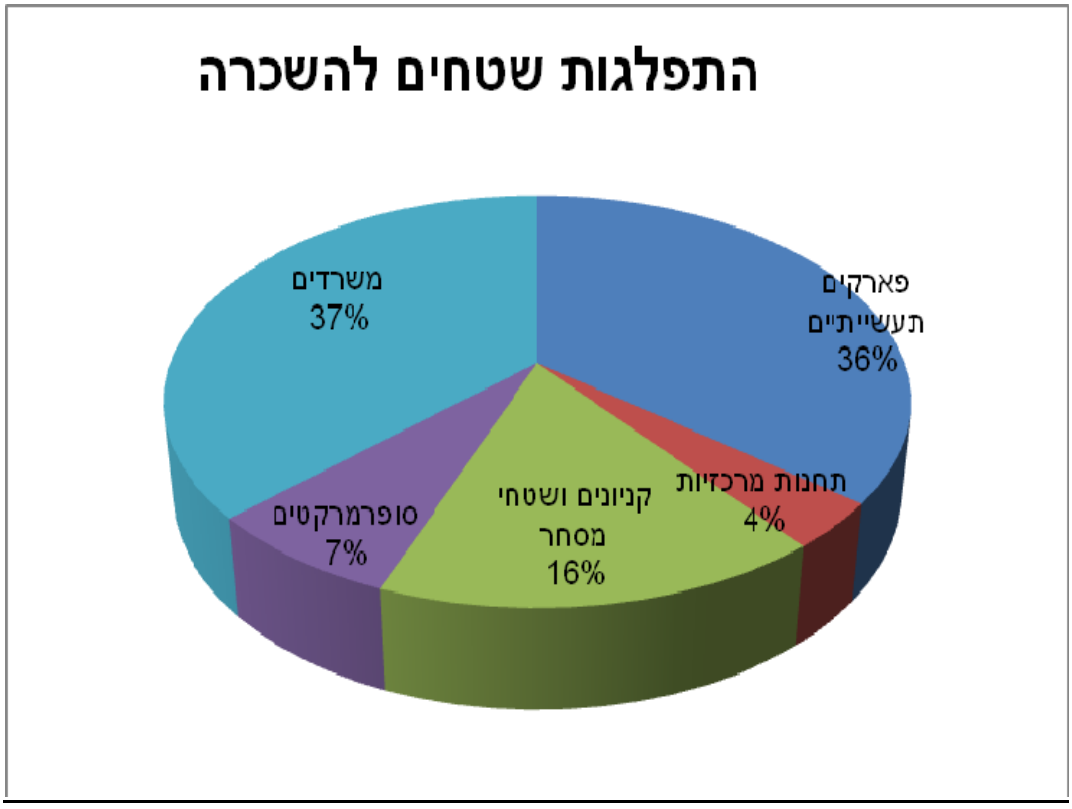
(*) לא כולל כ- 8,020 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 190 אלף מ"ר) .

<u>שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה:</u>






התפלגות שימושים לפי שוויים
פארקים תעשייתיים 13%
תחנות מרכזיות 2%
קניונים ושטחי מסחר 33%
סופרמרקטים 11%
משרדים 41%


התפלגות שטחים להשכרה
פארקים תעשייתיים 36%
תחנות מרכזיות 4%
קניונים ושטחי מסחר 16%
סופרמרקטים 7%
משרדים 37%

(Net Operating Income) NOI

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

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

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

א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.

ב. לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.

ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

באלפי ₪	**רבעון 1 2010**	**רבעון 4 2009**	**רבעון 3 2009**	**רבעון 2 2009**	**רבעון 1 2009**
ישראל – נכסים קיימים בתקופה [1]	**75,075**	**75,049**	**73,050**	**72,461**	**71,912**
נכסים בישראל שנרכשו [2]	**14,949**	**9,567**	**7,756**	**1,151**	**71**
NOI – סך הכל	**90,024**	**84,616**	**80,806**	**73,612**	**71,983**

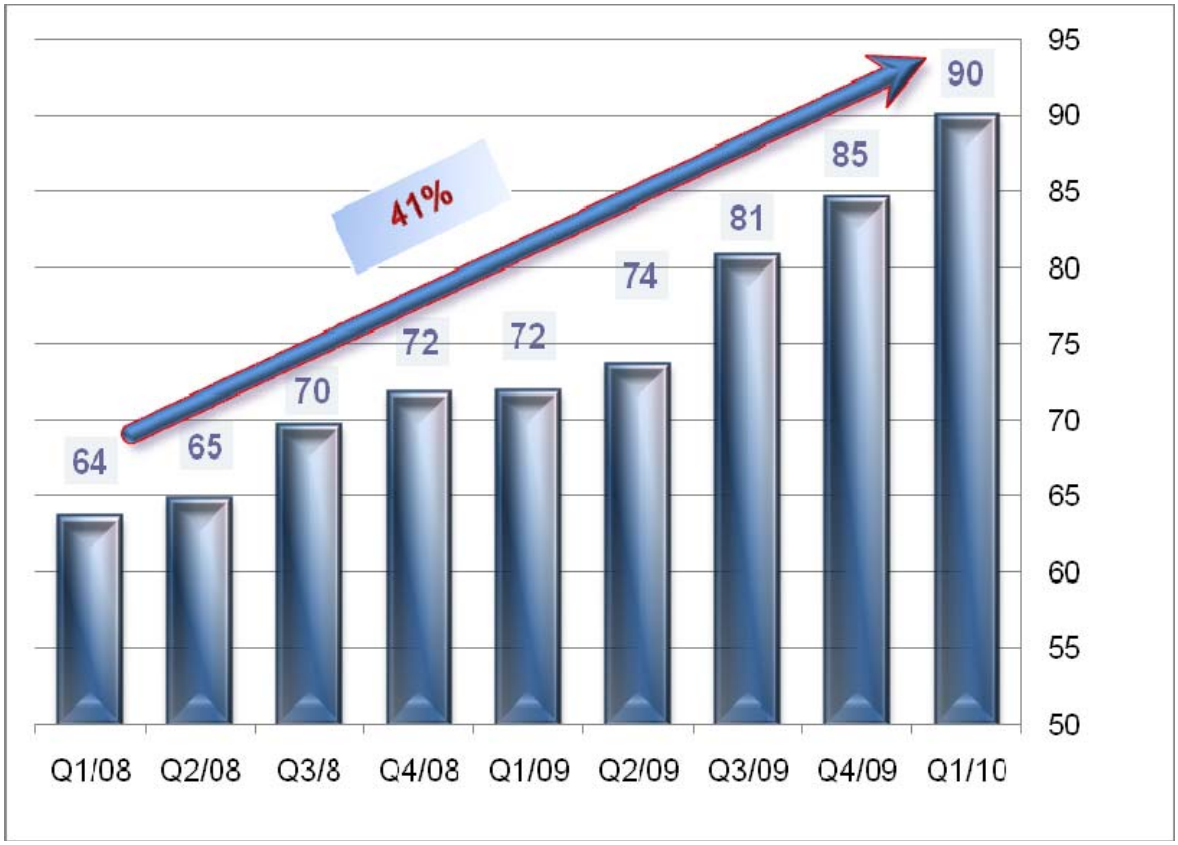
(1) Same Property NOI.

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

1. ה- NOI ברבעון הראשון של שנת 2010 מנכסים בישראל הסתכם ל- 90 מיליון ₪ לעומת 71.9 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ- 25.1%**. הגידול ב- N.O.I נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים ומגידול כאמור בסעיף 2.

2. ה- NOI ברבעון הראשון של שנת 2010 מנכסים הקיימים בתקופה בישראל בכל תקופת הדיווח (Same property NOI) הסתכם לסך של כ- 75 מיליון ₪ לעומת 71.9 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ- 4.4%.**

מצ"ב גרף המתאר את השינוי ב- NOI לפי רבעונים



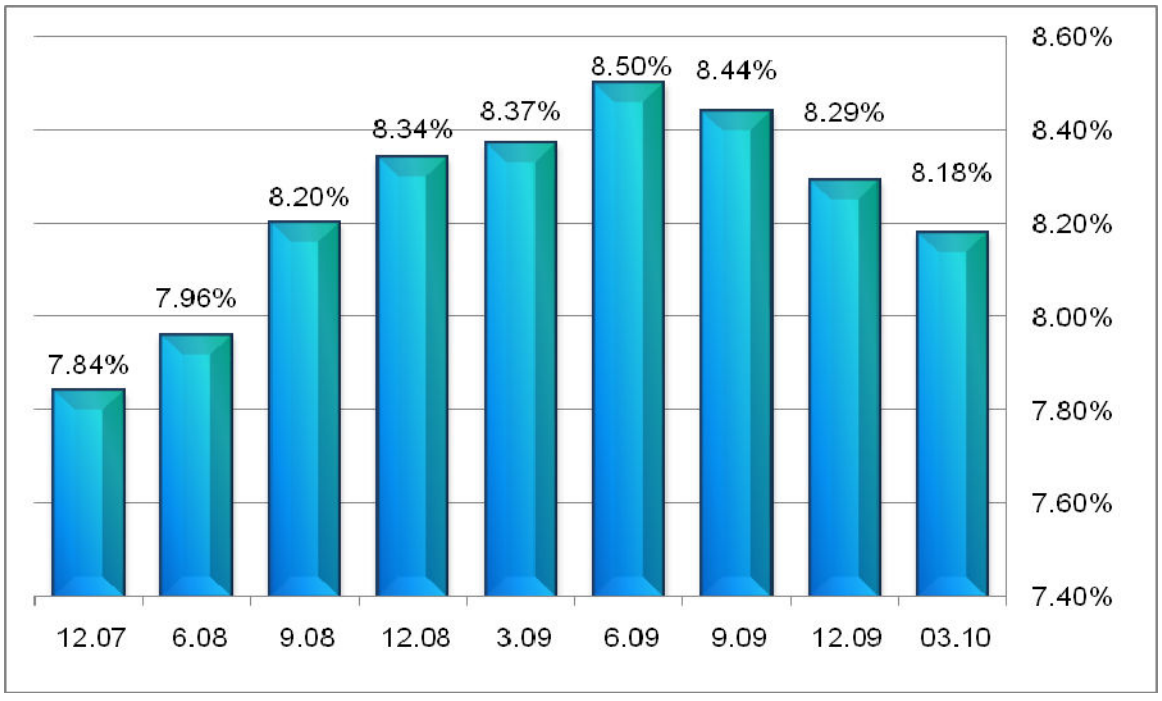
שיעור ההיוון המשוקלל

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) **הנגזר מכלל הנדל"ן המניב** של הקבוצה ליום 31 במרץ 2010:

	מליוני ₪
נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ 2010	4,663
בניכוי – **שווי** מיוחס לשטחים פנויים	(119)
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31.03.10	**4,544**
NOI רבעון ראשון 2010 בישראל	90
תוספות אחרות ל- N.O.I רבעוני*	2.9
NOI רבעון ראשון 2010 מתוקנן	**93**
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקנן	**372**
NOI הנ"ל אינו מהווה תחזית החברה לשנת 2010-ראה תחזית 2010 בהמשך.	
שעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)	**8.18%**

* כולל תוספות שכר דירה בהתאם לחוזי שכירות ארוכי טווח שחודשו ונחתמו לאחרונה אשר יניבו בעתיד תוספת הכנסות בהיקף שנתי של כ -7.8 מיליון ₪ וכן השפעת ירידת מדד ליום 31.03.10, אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון הראשון.

מצ"ב המתאר את השינוי 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:

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):

	לתקופה 1-3/10	**לתקופה 10-12/09**	**לתקופה 1-3/09**
רווח נקי לתקופה	70,085	124,308	41,216
פעילות שהופסקה	618	629	(1,425)
התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה	-	(94,721)	(3,000)
מיסים נדחים ומיסים בגין מכירת נכסים	1,045	17,514	11,712
הוצאות בקשר לרכישת אג"ח	-	(7,965)	-
שערוך כתבי אופציות ואחרות	1,294	(3,694)	1,433
פחת, הפחתות ושונות	227	1,224	*68
FFO (כולל הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו)	**73,269**	**37,295**	**50,004**
נוסף (הפחת) – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער*	(24,223)	4,688	*(17,339)
FFO	**49,046**	**41,983**	**32,665**
FFO למניה (בש"ח)	**0.24**	**0.21**	**0.19**

העליה ב- FFO לתקופה המדווחת לעומת התקופה מקבילה דאשתקד בסך של כ- 16 מיליון ₪, מורכבת בעיקרה מעליה ב- EBITDA בסך של כ- 18 מיליון ₪ בקיזוז עליה בהוצאות המימון.

<u>תחזית לשנת 2010</u>

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

להלן תחזית החברה לשנת 2010:

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

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):

	לתקופה		לשנה
	1-3/10	1-3/09	2009
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים	102,137	82,025	355,230
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	12,148	10,082	44,359
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	89,989	71,943	310,871
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	-	3,000	235,050
הוצאות הנהלה וכלליות	8,299	8,733	38,393
תרומות	230	225	900
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	114	(37)	3,020
רווח מפעולות רגילות	81,346	66,022	503,608
הוצאות מימון, נטו	8,057	13,125	215,630
רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסות	73,289	52,897	287,978
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	(2,586)	(13,106)	43,889
רווח מפעילות נמשכת	70,703	39,791	331,867
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו	(618)	1,425	171
רווח נקי לתקופה	**70,085**	**41,216**	**332,038**

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 102 מיליון ש"ח לעומת סך של 82 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 24%. הגידול בסך 20 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך השנה האחרונה בסך של כ- 16 מיליון ש"ח ומגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 4 מיליון ש"ח.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת בסך של 12 מיליון לעומת סך של 10 מיליון ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד . הגידול בסך 2 מיליון נובע בעיקרו מהוצאות תפעול מנכסים שנרכשו במהלך 2009.

התאמת שווי הוגן של נדל״ן להשקעה

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

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בתקופה המדווחת בסך של 8.2 מיליון ש״ח לעומת 8.7 מיליון ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 0.5 מליון ₪ נובע בעיקרו מקיטון בדמי ניהול לאלוני חץ בסך 1.5 מיליון ₪ בהתאם להסכם הניהול חדש.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 8 מיליון ש״ח לעומת 13 מיליון ש״ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 5 מיליון ₪ מוסבר בעיקרו מגידול בהכנסות מהפרשי הצמדה בסך של כ- 7 מיליון ₪ עקב ירידה גבוהה יותר בשיעור המדד בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת להוצאה בסך של כ- 2.6 מיליון ₪ לעומת הוצאה של כ- 13 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך 16 מיליון ₪ 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- 68 מיליון ש״ח** לעומת סך של כ- 50 מיליון ₪ מפעילות שוטפת נמשכת בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

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

מזומנים,מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

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

יתרת המזומנים של הקבוצה לתאריך הדוח עמדה על סך של 149 מיליון ₪.

כ- 57% מכלל הנדל"ן של הקבוצה ,ששויים כ- 2.9 מיליארד ₪ אינם משועבדים.

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

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

לווי בנקאי לבניה

לחברה ליווי בנקאי לבניה בהיקף של כ- 630 מיליון ₪. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ההעמדה מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כאמור לעיל. ניצול האשראי בהסכמי לווי אלה כפופים להתקדמות הבניה.

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 1.85 מיליארד ₪ המהווה הון עצמי למניה של 9.00 ₪.

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

<u>דיבידנד</u>

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 ₪) ששולם במהלך אפריל 2010.

כמו כן, ביום **16 למאי 2010** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2010 בסך של 12 אג' למניה (24,721 אלפי ₪) שישולם במהלך יוני 2010.

<u>הסכם דמי ניהול עם בעלי עניין</u>

בנובמבר 2009 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו לחברה להתקשר בהסכם ניהול עם בעלת השליטה בחברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("**אלוני חץ**") לקבלת שירותי ניהול לחמש שנים שתחילתן ב- 1.1.2010. הסכם הניהול הקיים הסתיים ביום 31.12.2009.
תמורת שירותי הניהול שיתקבלו תשלם החברה לאלוני חץ על פי הסכם הניהול החדש דמי ניהול שנתיים, הנגזרים מהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (כולל הנדל"ן בהקמה) ועד לתקרה של 16 מיליון ש"ח צמוד למדד שיהיה ידוע ב- 1.1.2010 ובכל מקרה לא יותר מסך של 18 מיליון ₪ (לא צמודים).
הסכם הניהול נחתם ואושר באסיפה הכללית אשר התקיימה בפברואר 2010 ברוב נדרש על פי דין.

<u>השקעות בתחום הסולארי</u>

החברה בוחנת כניסה להשקעות בתחום הסולארי. נכון לתאריך המאזן בצעה החברה השקעה ראשונית בהקמת מספר מערכות סולאריות על מספר גגות שבבעלות החברה.
החברה ממשיכה לבחון את מימוש פוטנציאל ההשקעה הכרוך בנכסיה ובהתקשרות עם גופים מובילים במשק הישראלי להקמת מיזם משותף לייצור חשמל.

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

נתן חץ	אבי מוסלר
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל החברה

תאריך: 16 במאי 2010.

נספחים

נספח א׳ - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב׳ - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד׳ - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה׳ - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ו׳ – דוחות נפרדים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

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

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי נכסים מניבים

למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, שוק המט"ח, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ותעשיה 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 31/03/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)	
	עליה במדד			ירידה במדד	
	5.0%+	+2.5%		-2.5%	-5%
הלוואות צמודות מדד	(58,156)	(29,078)	1,163,129	29,078	58,156
אג"ח צמודות מדד	(91,837)	(45,918)	1,836,736	45,918	91,837
	(149,993)	(74,997)		74,997	149,993

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן (לפי שיעור היוון של 3.5%) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

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

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

	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 31/03/10	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)	
	עליה בריבית			ירידה בריבית	
	+10%	+5%		-5%	-10%
הלוואות בריבית משתנה	(24,017)	(12,009)	240,172	12,009	24,017

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)	
	עליה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	ירידה בריבית הקבועה	
	+10%	+5%	ליום 31/03/10	-5%	-10%
הלוואות שקליות	18,401	9,251	1,163,129	(9,352)	(18,808)
אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)	1,022	515	52,810	(523)	(1,053)
	19,423	9,766		(9,875)	(19,861)

* 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)	
	עליה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	ירידה בריבית לפדיון	
	+10%	+5%	ליום 31/03/10	-5%	-10%
אג"ח מונפק	26,293	13,261	1,761,737	(13,263)	(26,760)

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

	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)	
	עליה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	ירידה בריבית לפדיון	
	+10%	+5%	ליום 31/03/10	-5%	-10%
אג"ח מונפק	29,183	14,686	1,722,909	(14,877)	(29,949)

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודה מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-31/03/10 3.5%).

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

	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)	
	עליה בשע"ח		שווי הוגן*	ירידה בשע"ח	
	+10%	+5%	ליום 31/03/10	-5%	-10%
השקעות בדולר קנדי	12,547	6,273	125,465	(6,273)	(12,547)
התחייבויות בדולר קנדי	(13,877)	(6,938)	138,767	6,938	13,877
	(1,330)	(665)		665	1,330

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)	
	עליה בריבית		שווי הוגן*	ירידה ריבית	
	+10%	+5%	ליום 31/03/10	-5%	-10%
השקעות בדולר קנדי	(12,547)	(6,273)	125,465	6,273	12,547
התחייבויות בדולר קנדי	154	77	138,767	(77)	(155)
	(12,392)	(6,196)		6,196	12,392

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

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

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

דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ועל דירקטורים בלתי תלויים

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

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, ישנם 5 דירקטורים אשר הדירקטוריון רואה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

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

היתר בחברות הבאות: 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 בציריך שוויץ). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ, כדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ וכיו"ר דירקטוריון תדירגאן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ.

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

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

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

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

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד.
נכון ליום פרסומו של דו"ח זה החברה בחרה שלא לאמץ את ההוראה בסעיף 219 (ה) לחוק החברות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה, על פיה, בין היתר, חברה ציבורית הנשלטת ע"י בעל שליטה, רשאית לקבוע בתקנונה הוראה כי לפחות שליש מחברי הדירקטוריון שלה יהיו דירקטורים בלתי תלויים.
לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו- דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ה) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה, אם וכאשר יוחלט על תיקון התקנון תבחן ועדת הביקורת מיהם הדירקטורים הבלתי תלויים ואולם **יצוין כי לדעת החברה בהתחשב בכישוריהם של הדירקטורים המכהנים בחברה ובהוראות ההגדרה הנ"ל 5 דירקטורים המכהנים כיום בחברה (כולל שני הדירקטורים החיצוניים) עשויים יהיו להיחשב כדירקטורים בלתי תלויים.**

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. **בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים**. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה ומשוערכים אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי של נכס כלשהו מנכסי החברה.

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף הפניות (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההגון אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

<u>הליכים משפטיים</u>

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2009 בביאור 18 א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 23 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 155 מיליון ₪, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 110 מיליון ₪, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 24.7 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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

נספח ד' -פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 31/03/2010 (אג"ח סדרה א')

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב נומינלי ליום 31/03/2010[1]	ערך נקוב צמוד ליום 31/03/2010	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/2010	שווי בורסאי ליום 31/03/2010	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/2010	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	הצמדה	אפשרות המרה לני"ע אחרים
		באלפי ₪									
05/06/06	500,000	1,289,844	1,404,872	1,404,876	1,547,941	45,695	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 לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה	דירוג		האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות	שעבודים
	מעלות	מידרוג		
לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אדרות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (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 החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. 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.	**דירוג מ- 17/01/10** A/Stable **דירוג קודם (מיום 5/7/09 ועד 17/01/10)** iLa/Negative	**דירוג ליום 31.03.2010** A1/Negative	לא	אין שעבוד. קיים שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פקדון בסך 1 ₪.
	דירוג קודם (מיום 30/11/08 ועד 05/07/09) IlA-/Stable **דירוג קודם (מיום 14/8/08 ועד 30/11/08)** ilAA-/Negative **דירוג קודם (מההנפקה ועד 14/08/08)** ilAA-/Stable	**דירוג קודם (מההנפקה ועד 12/08)** Aa3/Stable		

[1] גידול בערך הנקוב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 ובעקבות מימוש והמרת 2,498,437 כתבי אופציה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה א) ומביצוע הקצאה פרטית של 40,000,000 ₪ ע.נ לגופים מוסדיים בדצמבר 2009.

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

שם חברת הנאמנות	**שם האחראי על הסדרה**	**כתובת**	**טלפון**
כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ	רו"ח אבי מלכי	דרך מנחם בגין 37, ת"א	03-6274848

נספח ד' - פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 31/03/2010 (אג"ח סדרה ג')

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב נומינלי ליום 31/03/10	ערך נקוב צמוד ליום 31/03/10	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/10	שווי בורסאי ליום 31/03/10	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/10	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	הצמדה	אפשרות המרה לני"ע אחרים
				באלפי ₪							
31/12/09	168,000	[2]204,406	200,639	200,639	213,796	2,064	4.9%	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020	למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	אין

זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה	דירוג	האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות	שעבודים
לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור 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 הנ"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. 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.	**מידרוג** **דירוג ליום 31.03.2010** A1/Negative	לא	אין שעבוד. קיים שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פקדון בסך 1 ₪.

[2] גידול בערך נקוב נובע ממימוש אופציות סדרה 6 במהלך התקופה 36,406,055 מיליון ע.נ אגרות חוב (סדרה ג').

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

שם חברת הנאמנות	**שם האחראי על הסדרה**	**כתובת**	**טלפון**
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	עו"ד דן אבנון	הירקון 113, תל אביב	03-5274867

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

	דולר קנדי	דולר ארה"ב	הצמדה למדד	ללא הצמדה	התאמות	סה"כ
	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
רכוש שוטף כספי						
מזומנים ושווי מזומנים	951	-	-	147,905	-	148,856
לקוחות	-	-	-	16,445	-	16,445
נכסי מס שוטפים, נטו	-	-	-	-	803	803
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	25,122	2,254	27,376
נכס המיועד למימוש	-	-	-	-	4,000	4,000
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה	20,743	-	-	-	3,049	23,792
סה"כ רכוש שוטף כספי	21,694	-	-	189,472	10,106	221,272
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר						
לפעילות שהופסקה	111,535	-	-	-	-	111,535
יתרות חובה לזמן ארוך	0	596	4,453	-	5,080	10,129
סך נכסים כספיים	**133,229**	**596**	**4,453**	**189,472**	**15,186**	**342,936**
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	5,093,243	5,093,243
רכוש קבוע, נטו	-	-	-	-	19,339	19,339
נכסי מסים נדחים	-	-	-	-	12,587	12,587
סך נכסים לא כספיים	-	-	-	-	**5,125,169**	**5,125,169**
סך הנכסים	**133,229**	**596**	**4,453**	**189,472**	**5,140,355**	**5,468,105**
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני						
אשראי אחרים	-	27,917	210,740	5	-	238,662
ספקים ונותני שירותים	-	-	-	8,558	-	8,558
התחייבויות מס שוטפות	-	-	-	-	7,876	7,876
זכאים ויתרות זכות	-	-	69,201	22,343	7,952	99,496
זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה	-	-	-	17,086	-	17,086
דיבידנד שהוכרז	0	-	24,707	0	0	24,707
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	6,521	-	-	-	426	6,947
סך הכל התחייבויות שוטפות	**6,521**	**27,917**	**304,648**	**47,992**	**16,254**	**403,332**
התחייבויות שאינן שוטפות						
אגרות חוב	-	-	1,507,580	-	-	1,507,580
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה	108,509	-	-	-	-	108,509
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	-	-	1,095,869	212,250	-	1,308,119
כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות						
החברה	-	-	210	-	-	210
	108,509	-	**2,603,659**	**212,250**	-	**2,924,418**
סך התחייבויות כספיות	**115,030**	**27,917**	**2,908,307**	**260,242**	**16,254**	**3,327,750**
מיסים נדחים	-	-	-	-	211,156	211,156
הפרשות	-	-	-	-	24,691	24,691
אחרות	-	-	-	19,976	32,093	52,069
סך התחייבויות לא כספיות	-	-	-	**19,976**	**267,940**	**287,916**
סך ההתחייבויות	**115,030**	**27,917**	**2,908,307**	**280,218**	**284,194**	**3,615,666**
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	**18,199**	**(27,321)**	**(2,903,854)**	**(70,770)**	**(1,068)**	**(2,984,814)**

נספח ו'- דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

אמות השקעות בע"מ

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

בריטמן אלמגור זהר
מרכז עזריאלי 1
תל אביב 67021
ת.ד. 16593, תל אביב 61164

טל: 608 5555 (3) 972+
פקס: 609 4022 (3) 972+
info@deloitte.co.il
www.deloitte.co.il

<u>דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של</u>
<u>אמות השקעות בע"מ</u>

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2010 ואת הדוח התמציתי המאוחד על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה 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 כ-45% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2010, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 61% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותם 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 מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו 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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 16 במאי 2010

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2010	2009	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	148,856	568,141	469,976
לקוחות	16,445	12,778	14,371
נכסי מס שוטפים, נטו	803	195	243
חייבים ויתרות חובה	27,376	16,273	19,353
נכס מיועד למימוש	4,000	4,060	4,000
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה	23,792	21,828	24,281
סך-הכל רכוש שוטף	221,272	623,275	532,224
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	4,662,609	3,656,707	4,310,367
נדל"ן להשקעה בהקמה	430,634	377,929	412,935
	5,093,243	4,034,636	4,723,302
יתרות חובה לזמן ארוך	10,129	550	5,564
רכוש קבוע, נטו	19,339	14,673	17,694
נכסי מיסים נדחים	12,587	680	-
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה	111,535	111,482	107,916
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	5,246,833	4,162,021	4,854,476
סך-הכל נכסים	5,468,105	4,785,296	5,386,700
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	238,662	265,836	241,867
ספקים ונותני שירותים	8,558	8,916	9,064
התחייבויות מס שוטפות, נטו	7,876	8,994	7,580
זכאים ויתרות זכות	99,496	88,828	78,237
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	17,086	12,597	19,587
דיבידנד שהוכרז	24,707	14,676	-
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	6,947	7,571	6,223
סך-הכל התחייבויות שוטפות	403,332	407,418	362,558
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	1,507,580	1,460,652	1,481,485
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,308,119	1,222,771	1,350,549
כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה	210	1,200	630
הפרשות	24,691	19,223	24,773
אחרות	52,069	48,480	53,580
מיסים נדחים, נטו	211,156	258,238	197,524
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה	108,509	103,683	109,061
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	3,212,334	3,114,247	3,217,602
הון עצמי			
הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,852,538	1,263,705	1,806,636
זכויות שאינן מקנות שליטה	(99)	(74)	(96)
סך-הכל הון עצמי	1,852,439	1,263,631	1,806,540
סך-הכל התחייבויות והון עצמי	5,468,105	4,785,296	5,386,700

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

16 במאי 2010

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**נתן חץ** **יו"ר הדירקטוריון**	**אבי מוסלר** **מנהל כללי**	**יהודית זינגר בלוזר** **מנהלת כספים**

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על רווח הכולל

	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2010	2009	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	102,137	82,025	355,230
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	12,148	10,082	44,359
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	89,989	71,943	310,871
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	-	3,000	235,050
	89,989	74,943	545,921
הוצאות הנהלה וכלליות	8,299	8,733	38,393
תרומות	230	225	900
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	114	(37)	3,020
רווח מפעולות רגילות	81,346	66,022	503,608
הכנסות מימון	1,181	1,186	3,960
הוצאות מימון	(9,238)	(14,311)	(227,355)
הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב	-	-	7,765
הוצאות מימון, נטו	(8,057)	(13,125)	(215,630)
רווח לפני מיסים על ההכנסה	73,289	52,897	287,978
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	(2,586)	(13,106)	43,889
רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה	70,703	39,791	331,867
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו	(618)	1,425	171
רווח כולל לתקופה	70,085	41,216	332,038
חלוקת הרווח הכולל לתקופה:			
חלק בעלי מניות הרוב ברווח הכולל לתקופה	70,088	41,216	332,060
חלק בעלי מניות שאינן מקנות שליטה ברווח הכולל לתקופה	(3)	-	(22)
	70,085	41,216	332,038
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):			
רווח בסיסי			
מפעילות נמשכת	0.34	0.24	1.89
מפעילות שהופסקה	-	0.01	-
סך - הכל	0.34	0.25	1.89
בדילול מלא			
מפעילות נמשכת	0.34	0.24	1.89
מפעילות שהופסקה	-	0.01	-
סך - הכל	0.34	0.25	1.89
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)			
בסיסי	205,788	166,775	175,282
מדולל	206,370	166,775	175,282

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

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

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2010							
יתרה ליום 1 בינואר 2010	246,287	875,787	10,146	674,416	**1,806,636**	(96)	**1,806,540**
רווח כולל לתקופה				70,088	**70,088**	(3)	**70,085**
מימוש כתבי אופציות לעובדים	50	232			**282**		**282**
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים			239		**239**		**239**
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם למועד הדוח על המצב הכספי				(24,707)	**(24,707)**		**(24,707)**
יתרה ליום 31 במרץ 2010	246,337	876,019	10,385	719,797	**1,852,538**	(99)	**1,852,439**

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

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

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ 2009							
יתרה ליום 1 בינואר 2009	173,932	641,252	8,279	412,689	**1,236,152**	(74)	**1,236,078**
רווח כולל לתקופה				41,216	**41,216**		**41,216**
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם למועד הדוח על המצב הכספי				(14,676)	**(14,676)**		**(14,676)**
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים			1,013		**1,013**		**1,013**
יתרה ליום 31 במרץ 2009	173,932	641,252	9,292	439,229	**1,263,705**	(74)	**1,263,631**

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

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

(*) סווג מחדש

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

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

	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2010	2009	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
א. התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	-	(3,000)	(235,050)
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו	618	(1,425)	(171)
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה	(420)	420	(150)
הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב	-	-	(7,765)
שחיקה (שערוך) ערך אגרות חוב	(13,879)	(10,650)	56,043
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים	(9,654)	(6,568)	38,727
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	239	1,013	1,867
מיסים נדחים, נטו	1,045	11,712	(48,322)
אחרות, נטו	227	268	1,025
	(21,824)	(8,230)	(193,796)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בלקוחות	(2,074)	657	(553)
ירידה בחייבים ויתרות חובה, נטו	2,289	4,598	4,166
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(506)	1,820	1,254
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	266	(43)	(472)
עליה בזכאים ויתרות זכות	20,306	9,655 (*)	4,512
	20,281	16,687	8,907
	(1,543)	8,457	(184,889)
ב. עסקאות שלא במזומן			
השקעות בנדל"ן להשקעה			
כנגד זכאים ויתרות זכות	640	1,332	3,614
פירעון התחייבויות כנגד			
אגרות חוב של החברה	-	-	(63,275)
זכאים ויתרות זכות	-	-	(2,300)
הקצאת מניות של החברה	-	-	57,610
דיבידנד שהוכרז	24,707	14,676	-
ג. מידע נוסף			
ריבית ששולמה	16,733	17,275	126,325
ריבית שהתקבלה	650	1,120	1,954
מיסים ששולמו	280	516	2,029

(*) סווג מחדש

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

אמות השקעות בע"מ

באורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2010
בלתי מבוקר

באור 1 - כ ל ל י

א. דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2010 ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009 ולשנה שנסתיימה באותו 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 (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

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

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

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

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

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

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

(4) תיקוני IFRS 2, "עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן בקבוצה" - התיקונים קובעים את הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים הנפרדים והאינדיבידואליים של ישות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות בידי ישויות אחרות בקבוצה. בנוסף, התיקונים משלבים ב-IFRS2 הנחיות קודמות של IFRIC 8 "תחולת IFRS 2" ו IFRIC 11 - "עסקאות במניות בקבוצה ובמניות אוצר". הוראות התיקונים יחולו לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010. התיקונים מיושמים למפרע למעט התיקונים המיוחסים להנחיות קודמות אשר בתוקף ממועדן המקורי.

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 פרוייקט 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 (ירידת) מדד המחירים לצרכן ושינויים בשער החליפין של המטבעות שלהלן מול הש"ח:

	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2010	2009	2009
	%	%	%
מדד המחירים לצרכן			
בישראל (מדד בגין)	(0.86)	(0.14)	3.89
בישראל (מדד ידוע)	(0.95)	(0.73)	3.81
שער חליפין מול הש"ח			
דולר ארה"ב	(1.64)	10.15	(0.71)
דולר קנדי	1.35	7.34	15.74

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

א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה במהלך התקופה

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

- **בית פלאפון**- שני 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 שיפוץ הנכס בסך של כ- 10 מיליון ש"ח (בגין החלק הנרכש כ- 6.6 מיליון ש"ח) ופלאפון תישא ביתרת עלויות השיפוץ.

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

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

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

ב. מסים על ההכנסה

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

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

ג. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר

(1) קווי אשראי - לקבוצה מסגרת אשראי מאושרת מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010. לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, (2) שיעור ההון העצמי מסך המאזן של החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%.
החברה הגיעה להסכמה עם הבנק לפיה יוסרו המגבלות שלעיל אם עד ליום 30 ביוני 2010 תרשום החברה שעבודים קבועים מדרגה ראשונה לטובת הבנק על נכסי נדל"ן מסוימים ששווים הכולל כבטוחה, על בסיס הערכות שמאי, לא יפחת מ- 400 מיליון ש"ח. נכון ליום 31 במרץ 2010, עמדה החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

(2) ליווי בנקאי לנדל"ן להקמה - לחברה ליווי בנקאי לבניה בהיקף של כ- 630 מיליון ש"ח. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כאמור לעיל. ניצול האשראי בהסכמי לווי אלה כפופים להתקדמות הבניה.

ד. 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, בחודש מרץ 2009 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון של 2010 בסך של 12 אגורות למניה (24.7 מיליון ש"ח), ששולם בחודש אפריל 2010.
בחודש מאי 2010 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2010 בסך 12 אגורות למניה (24.7 מיליון ש"ח), שישולם בחודש יוני 2010.

ה. הנפקת אגרות חוב

בהתאם לתשקיף מדף שפרסמה החברה להנפקת ניירות ערך שלה מחודש מאי 2009, בחודש דצמבר, 2009 הנפיקה החברה 168 מליון 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 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'). למידע נוסף ראה ביאור 13ג'. לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2009.

במהלך תקופת הדוח הכספי מומשו 365,890 כתבי אופציה לאגרות חוב (סדרה ג') בתמורה כספית של 36,406 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום הדוח מומשו 249,644 כתבי אופציה נוספים בתמורה ל-24,840 אלפי ש"ח. יתרת כתבי האופציה שטרם מומשו הינה 504,466 יחידות.

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

	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2010	2009	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
הוצאות הנהלה וכלליות	(35)	-	(245)
הוצאות מימון	(581)	-	(5,991)
הכנסות מימון	-	1,420	5,322
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	(616)	1,420	(914)
הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה	(2)	5	1,085
רווח (הפסד) נקי לתקופה	(618)	1,425	171

באור 5 - עסקאות עם צדדים קשורים

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

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

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

באור 5 - עסקאות עם צדדים קשורים (המשך)

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

השפעה על הרווח לתקופה:

	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2009	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה האם כפי שדווח לפי הסכם קודם	41,216	332,038
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם קודם	8,733	38,393
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכם חדש	(6,448)	(30,105)
	2,285	8,288
השפעת המס	482	2,155
רווח לתקופה פרופורמה	43,019	338,171

השפעה על הרווח למניה (בש"ח):

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2009	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
רווח למניה בסיסי ומדולל כפי שדווח	0.25	1.89
השפעת פרופורמה	0.01	0.04
רווח למניה בסיסי ומדולל פרופורמה	0.26	1.93

השפעה על יתרת העודפים:

	ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר
	2009	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
יתרת עודפים כפי שדווח	439,229	674,416
השפעת פרופורמה	1,803	6,133
יתרת עודפים פרופורמה	441,032	680,549

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 במרץ 2010

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרץ 2010

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	47
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):	
נתונים על המצב הכספי	48
נתונים על הרווח הכולל	49
נתונים על תזרימי המזומנים	50-51
מידע נוסף	52

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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 במרץ 2010, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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- 602,939 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2010 ואשר הרווח (הפסד) מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 55,877 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים בגין אותן חברות מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל- "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו 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 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 16 במאי 2010.

אמות השקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי:

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2010	2009	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	129,770	542,115	445,618
לקוחות	9,553	5,975	8,546
חייבים ויתרות חובה	48,350	23,609	26,985
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות	91,662	49,563	56,320
נכס מיועד למימוש	4,000	4,060	4,000
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה	-	-	14
סך-הכל רכוש שוטף	283,335	625,322	736,483
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	2,215,095	1,974,574	2,131,840
נדל"ן להשקעה בהקמה	319,466	254,104	304,307
	2,534,561	2,228,678	2,436,147
הלוואות לחברות מוחזקות	1,693,369	978,853	1,565,600
השקעה בחברות מוחזקות	655,466	619,684	520,282
יתרות חובה לזמן ארוך	8	14	10
רכוש קבוע, נטו	13,752	13,661	16,688
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	4,897,156	3,840,890	4,538,727
סך-הכל נכסים	5,180,491	4,466,212	5,080,210
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים	201,124	261,665	202,940
ספקים ונותני שירותים	755	1,023	2,695
התחייבויות מס שוטפות, נטו	6,864	7,428	6,820
זכאים ויתרות זכות	213,341	163,993	169,683
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	4,534	5,025	6,663
דיבידנד שהוכרז	24,707	14,676	
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	35	72	120
סך-הכל התחייבויות שוטפות	451,360	453,882	391,421
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	1,507,580	1,357,633	1,481,485
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,191,852	1,190,850	1,232,769
כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה	210	1,200	630
הפרשות	21,691	19,223	21,773
אחרות	23,826	23,234	25,257
מיסים נדחים, נטו	131,434	156,485	122,739
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	2,876,593	2,748,625	2,884,653
הון עצמי	1,852,538	1,263,705	1,806,636
סך הכל התחייבויות והון עצמי	5,180,491	4,466,212	5,080,210

נתונים על הרווח הכולל:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2010	2009	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	44,266	40,188	167,856
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	2,472	2,267	8,914
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	41,794	37,921	158,942
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	-	3,000	164,395
	41,794	40,921	323,337
הוצאות הנהלה וכלליות	6,473	7,518	31,566
תרומות	225	225	900
רווח מפעולות רגילות	35,096	33,178	290,871
הכנסות מימון	66	1,110	85,739
הוצאות מימון	(4,943)	(11,826)	(213,891)
הכנסות בקשר לרכישת איגרות חוב	-	-	9,116
רווח מפעולות לאחר מימון	30,219	22,462	171,835
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	337	375	(102)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	48,457	25,531	136,944
רווח לפני מיסים על ההכנסה	79,013	48,368	308,677
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	(8,925)	(7,605)	22,955
רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה	70,088	40,763	331,632
רווח מפעילות שהופסקה, נטו	-	453	428
רווח כולל לתקופה	70,088	41,216	332,060

אמות השקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

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

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2010	2009	2009
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		
א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	-	(3,000)	(164,395)
חלק החברה ברווחי מוחזקות	(48,457)	(25,531)	(136,944)
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו	-	(453)	427
פחת והפחתות	163	203	662
התאמת שווי הוגן של תקבולים על חשבון כתבי אופציה			
הניתנים למימוש למניות החברה	(420)	420	(150)
הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב	-	-	(7,965)
שחיקה (שערוך) של אגרות חוב	(2,659)	(2,259)	11,470
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות			
לזמן ארוך ומזומנים	(9,487)	(4,705)	36,594
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	239	1,013	1,867
מיסים נדחים, נטו	8,695	7,443	(26,303)
	(51,926)	(26,869)	(284,737)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בלקוחות	(1,006)	1,037	(1,535)
עליה בחייבים ויתרות חובה, נטו	(12,854)	(5,360)	(2,376)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(1,940)	554	2,226
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	122	(93)	(230)
עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות	43,448	34,932	44,245
	27,770	31,070	42,330
	(24,156)	4,201	(242,407)

א. פעולות שלא במזומן			
השקעות בנדל"ן להשקעה			
כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	640	(3,770)	3,614
הקצאת מניות בחברה כנגד מחילת אג"ח בנות			
כנגד השקעה במוחזקות	-	-	(110,167)
כמגד אגרות חוב	-	-	46,892
כנגד זכאים ויתרות זכות	-	-	(2,300)
כנגד הון עצמי	-	-	57,610
דיבידנד שהוכרז	24,707	14,676	-
ב. מידע נוסף			
ריבית ששולמה	13,745	14,306	115,377
ריבית שהתקבלה	545	1,044	1,642
מיסים ששולמו	5	8	63

אמות השקעות בע"מ

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 3.ג' בדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים המתפרסמים עם מידע כספי נפרד זה.

ב. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(1) הלוואות

בינואר 2010, העמידה החברה לשתי חברות מאוחדות הלוואות בסך 199 מיליון ש"ח בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה, ההלוואות אינן צמודות ונושאות ריבית בשיעור 3% לשנה, עומדות לפירעון ב- 36-28 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 36-26 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 .