



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2009

אמות השקעות בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2009

תוכן העניינים

עמוד

1	תיאור עסקי התאגיד
58	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
103	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009
166	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2009
178	פרטים נוספים על התאגיד
197	נספחים

אמות השקעות בע"מ

תיאור עסקי התאגיד

החברה, פעילותה ונכסיה

לפי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, חלה על חברה הכוללת בדיווחיה מידע צופה פני עתיד, אחריות מופחתת בהינתן עמידה בתנאים המופיעים בסעיף הנ"ל, הכוללים, בין היתר, ציון מפורש בצד סעיף הכולל מידע צופה פני עתיד בדבר היותו כזה. אשר על כן, יובהר כי תחולתו של סעיף 32א זה, הינה לעניין תשקיף זה רק מקום בו סומן באופן ספציפי כי הסעיף כולל מידע צופה פני עתיד. על פי סעיף 32א זה, מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אמדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

החברה והתאגידים המוחזקים על ידה ייקראו בדוח זה להלן - "הקבוצה".

1. פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

החברה התאגדה ביום 27 בדצמבר 1964, כחברה ציבורית (שאינה רשומה למסחר). בעלי השליטה העיקריים בה היו חברת העובדים העבריים השיתופית הכללית בארץ ישראל בע"מ, קרנות פנסיה בשליטתה ובנק הפועלים בע"מ.

במהלך השנים חלו שינויים במצבת ההחזקות המקורית, ונכון ל-10 באוגוסט 2005 בעלי השליטה בחברה היו שש קרנות פנסיה¹ ויתרת ההחזקות היו בידי בנק הפועלים בע"מ.

ביום 11 באוגוסט 2005 רכשה אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "אלוני-חץ"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, 100% מההון ומזכויות ההצבעה בחברה בתמורה לסך של 956 מיליוני ש"ח, והחל ממועד זה היא בעלת השליטה בחברה.

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים בארץ (עד לדצמבר 2007 פעלה גם בחו"ל), וכן ברכישה, בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה.

ליום 31.12.2009 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 87 נכסים בשטח של כ- 432 אלפי מ"ר, לא כולל נכסים בהקמה, (המושכרים ל- 1,275 שוכרים), ששוויים ההון הכולל **ליום 31.12.2009** כ- 4.3 מיליארד ש"ח. שיעורי התפוסה בנכסי החברה בישראל **ליום 31.12.2009** עמדו על 96.3%. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ. מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים (כ- 58% מהכנסות השכירות בישראל נובעות מחוזים לתקופות של 3 שנים ומטה).

¹ מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים בע"מ (בניהול מיוחד); נתיב קרן פנסיה של פועלי ועובדי מפעלי משק ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד); קרן מקפת מרכז לפנסיה ותגמולים אגודה שיתופית בע"מ (בניהול מיוחד); קרן הביטוח והפנסיה של פועלי הבניין ועבודות ציבוריות אגודה שיתופית בע"מ (בניהול מיוחד); קרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד); קרן ביטוח ופנסיה לפועלים חקלאיים ובלתי מקצועיים בישראל אגודה שיתופית בע"מ (בניהול מיוחד).

בחודש מאי 2006 בעקבות פרסום תשקיף להנפקת מניות, כתבי אופציה, אגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב של החברה (להלן: "**התשקיף**"), גייסה החברה סך של 819 מיליון ₪ ברוטו. מתוך הסכום האמור, סך של 319 מיליון ש"ח ברוטו גויסו בדרך של הנפקת מניות וסך של 500 מיליון ש"ח ברוטו נוספים גויסו בעקבות הנפקת אגרות חוב (סדרה א').

בחודשים נובמבר ודצמבר 2006 התקשרה החברה בהסכמים לגיוס סך כולל של כ- 512 מיליון ש"ח ממשקיעים מוסדיים בדרך של הנפקת 500 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'), תוך הרחבת סדרה א' שבמחזור. **בחודשים פברואר-מאי 2007** בוצעו מימושים של כתבי אופציה (סדרה 3) לאגרות חוב (סדרה א') בהיקף של כ- 250 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה לכ- 260 מיליון ש"ח (כולל ריבית הגלומה עד ליום המימוש). כתבי אופציה (סדרה 3) היו ניתנים למימוש עד 31 במאי 2007. בחודש מאי 2007 יתרת כתבי האופציה (סדרה 3) אשר לא מומשה פקעה (1,563 ש"ח ע.ג.).

במידה וימומשו כל כתבי האופציה (סדרה 1) שהונפקו על ידי החברה למניות, עשויה החברה לגייס סך כולל נוסף של עד כ- 160 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006). כתבי האופציה ניתנים למימוש עד 31 במאי 2010.

בחודש מאי 2007 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת מניות, כתבי אופציה ואגרות חוב (להלן: "**תשקיף המדף**") **וביום 15.11.07**, בעקבות פרסום דו"ח הצעת מדף על פי תשקיף המדף, גייסה החברה סך של כ- 70 מיליון ₪, ברוטו באמצעות הנפקת 5.8 מיליון מניות בנות 1 ₪ ע.ג. כ"א.

ביום 30 ספטמבר 2009 התקשרה החברה בהסכם הקצאה עם מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן: "**ההסכם ההקצאה**" ו"**מגדל**") בדבר הקצאה פרטית של 32 מיליון מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. של החברה למגדל, בתמורה לסך של כ- 249.4 מיליון ש"ח (ראה לעניין זה דו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 30.9.09 מס' אסמכתא 01-2009-243954 ודו"ח משלים מאותו יום מס' אסמכתא 2009-01-244050). לפרטים נוספים אודות ההסכם ההקצאה ראה גם באור 19' לדוחות הכספיים.

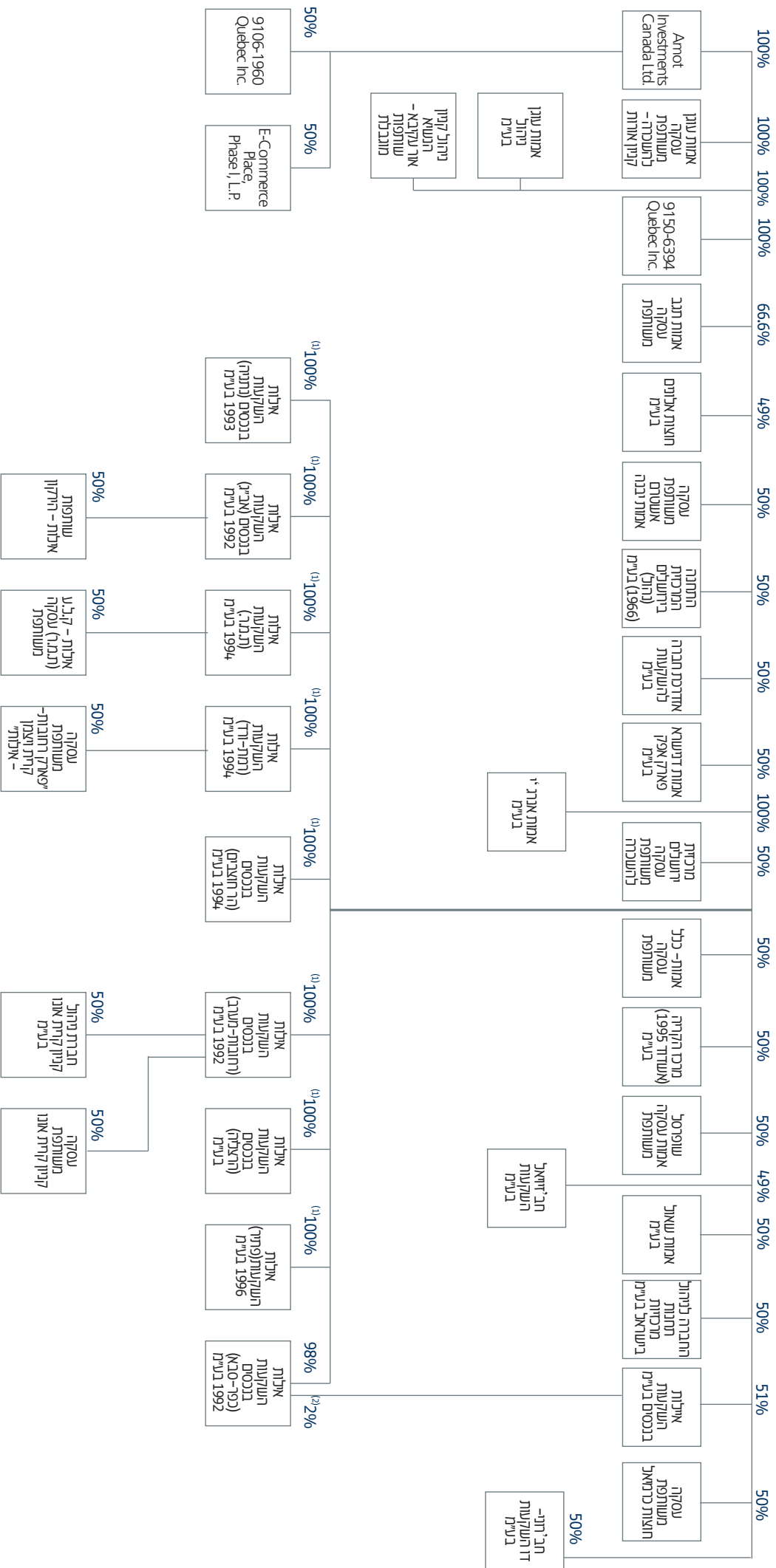
בחודש מאי 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת מניות, כתבי אופציה ואגרות חוב (להלן: "**תשקיף המדף**") **וביום 29.12.09**, בעקבות פרסום דו"ח הצעת מדף על פי תשקיף המדף, גייסה החברה סך של 168 מיליון ₪, ברוטו באמצעות הנפקת 168 מיליון ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ו- 1,120,000 כתבי אופציה (סדרה 6) הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה ג') כך שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש ל- 100 ₪ ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') בתוספת מימוש של 99.5 ש"ח.

במידה וימומשו כל כתבי האופציה (סדרה 6) שהונפקו על פי תשקיף המדף השני לאגרות חוב (סדרה ג'), עשויה החברה לגייס סך כולל נוסף של עד כ- 111.5 מיליון ₪ ברוטו. כתבי האופציה ניתנים למימוש עד 30 ביוני 2010.

מבנה הקבוצה

להלן תרשים מבנה אחזקות החברה בחברות מוחזקות (לא כולל חברות שאינן פעילות):

אמות השקעות ב"מ



(ב) אמות מחזיקה במישור ב-99.9% מתוך מניות החברה, אילת השקעות בנכסים בע"מ מחזיקה במישור ב-0.1% הנותרים.

(2) אילות מחזיקה במישרין ב-2% מתוך מעיות החברה.

(3) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

(4) כפוף לפרה חלינג מול מס הכנסה.

תחום הפעילות

1.2

לחברה תחום פעילות אחד. החברה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים בארץ (יתרת הנכסים בחו"ל נמכרו במהלך שנת 2007), וכן ברכישה, בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים לצרכי השכרה של מקרקעין הנמצאים בבעלותה.

בבעלות החברה, במישרין ובעקיפין, נכסי נדל"ן הכוללים מבני משרדים, קניונים, מרכזים מסחריים, מכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשייה. כחלק מפעילותה זו, נותנת החברה גם שירותי ניהול לחלק מהנכסים המוחזקים. שירותי הניהול ניתנים, בין היתר, גם באמצעות חברות מוחזקות.

עסקאות במניות החברה

1.3

השקעות בהון התאגיד שבוצעו מיום ההנפקה :

מחיר מניה מותאם בעקבות חלוקת מניות הטבה	מחיר המניה בש"ח	תמורה באלפי ש"ח	ע.נ. באלפים	פרטים	תאריך
			100,000	ע.נ. לפני הנפקה	
10.2	(1)12.75	318,750	25,000	הנפקה לציבור	מאי 2006
9.9	12.3	8,856	720	הנפקה פרטית למוסדיים	נובמבר 2006
11.5	14.4	288	20	מימוש אופציות (סדרה 2)	נובמבר 2006
9.9	12.3	10,824	880	הנפקה פרטית למוסדיים	דצמבר 2006
8.4	(2)10.47	6,574	628	הנפקה פרטית למנכ"ל	מאי 2007
9.9	(2)12.38	4,606	372	הנפקה פרטית למנכ"ל	מאי 2007
9.6	12.0	69,600	5,800	הנפקה לציבור	נובמבר 2007
0	0	0	33,355	חלוקת מניות הטבה(3)	אוגוסט 2009
7.795	7.795	249,440	32,000	הנפקה פרטית למגדל חברה לביטוח בע"מ(4)	ספטמבר 2009
8.23	8.23	(6) 57,610	7,000	הנפקה פרטית למוסדיים (5)	דצמבר 2009
		726,548	205,775	סה"כ ערך נקוב	

- (1) ההצעה לציבור כללה על כל 10 מניות רגילות של החברה, 4 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-3 כתבי אופציה (סדרה 2). המחיר האפקטיבי למניה בציבור על פי ממוצע מחיר האופציות בשלושת ימי המסחר הראשונים הסתכם ב- 11.50 ש"ח למניה.
- (2) מחיר המניה הינו לאחר התאמות בעקבות חלוקת דיבידנד שבוצעה בחודש אפריל 2007. לענין זה ראה סעיף 1.4 לתשקיף.
- (3) ביולי 2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות הטבה בשיעור של 25% מההון המונפק והנפרע של החברה. בהתאם להחלטה הנ"ל, ביום 3.8.09 חילקה החברה 33,355 אלפי מניות הטבה לכל מי שהחזיק במניות החברה ביום 2.8.09 מתוך הפרמיה על המניות.
- (4) לענין זה ראה באור 19(ז) לדוחות הכספיים.
- (5) בעקבות רכישת אגרות חוב ושטרי הון לא סחירים שהונפקו על ידי אילות הבנות. לענין זה ראה סעיף 3.10.3.1 לדוח זה.
- (6) לענין זה ראה באור 18 (ב)(3)(ג) לדוחות הכספיים.

ביום 31 בינואר 2007 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד חדשה לפיה מדיניות החברה הינה לשתף את בעלי המניות ברווחי החברה בדרך של חלוקת דיבידנד בכל שנה קלנדרית, באופן שוטף, זאת כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של הקבוצה להשקעות כפי שתהיינה מידי פעם ובכפוף לכל דין.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות על פיה תודיע החברה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה קלנדרית מהו הדיבידנד המינימאלי אותו בכוונתה לחלק (בכפוף לכל דין) במהלך אותה שנה. הדיבידנד המינימאלי יחולק ל-4 תשלומים שנתיים אשר ישולמו בסמוך לתום כל רבעון קלנדרי, כאשר בהתחשב בתוצאות הכספיות של החברה על פי הדוחות הכספיים האחרונים יהיה רשאי הדירקטוריון לבצע התאמות בגובה הסכום המחולק. מודגש כי דירקטוריון החברה יהיה רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, או לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל.

בהתאם להחלטה זו **מודיעה החברה מידי שנה על הדיבידנד המינימאלי שישולם באותה שנה, אשר בתקופות המדווחות בדוח זה היה כדלהלן:**

בשנת 2007 - 40 אג' למניה ודיבידנד נוסף, מעבר לדיבידנד המינימאלי כאמור לעיל, בסך של 45 אג' למניה (כ-112 מיליון ₪). **בשנת 2008** - 44 אג' למניה ודיבידנד נוסף, מעבר לדיבידנד המינימאלי כאמור לעיל, בסך של 3.19 ₪ למניה (כ-485 מיליון ₪). **בשנת 2009** - 44 אג' למניה (כ-70 מיליון ₪)

בהתאם למדיניות הנ"ל החליט דירקטוריון החברה **ביום 28 בדצמבר 2009** כי בכוונת החברה לחלק **בשנת 2010** דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 48 אג' למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 12 אג' למניה, בתום כל רבעון קלנדרי בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

במסגרת החלטתו הנ"ל קבע דירקטוריון החברה כי יהיה רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, ולשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל.

בהתאם להחלטה זו, ביום 15 מרץ 2010 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2010 בסך של 12 אג' למניה (כ-24.7 מיליון ₪) שישולם במהלך **אפריל 2010**.

יתרת רווחי החברה הניתנים לחלוקה לתאריך 31.12.2009 הינה 674,416 אלפי ₪ (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 15 מרץ 2010).

להלן דיבידנדים ששילמה החברה מתוך רווחיה הראויים לחלוקה במהלך השנים 2006-2009 :

השנה בגינה שולם הדיבידנד	דיבידנד שוטף למניה	דיבידנד מיוחד למניה	סה"כ דיבידנד למניה (נ"ח)	סה"כ דיבידנד ששולם (נ"ח) בגין אותה שנה
2006	--	0.35	0.35	44 מיליון
2007	0.40	0.45	0.85	112 מיליון
2008	0.44	3.19	3.63	485 מיליון
2009	0.44	-	0.44	70 מיליון
סך הכל	1.28	3.99	5.27	711 מיליון

2.

פרק 2 - מידע אחר

2.1

מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה² (באלפי ש"ח) :

2.1.1 נתונים מאזניים עיקריים מתוך המאזן של החברה על בסיס מאוחד ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים :

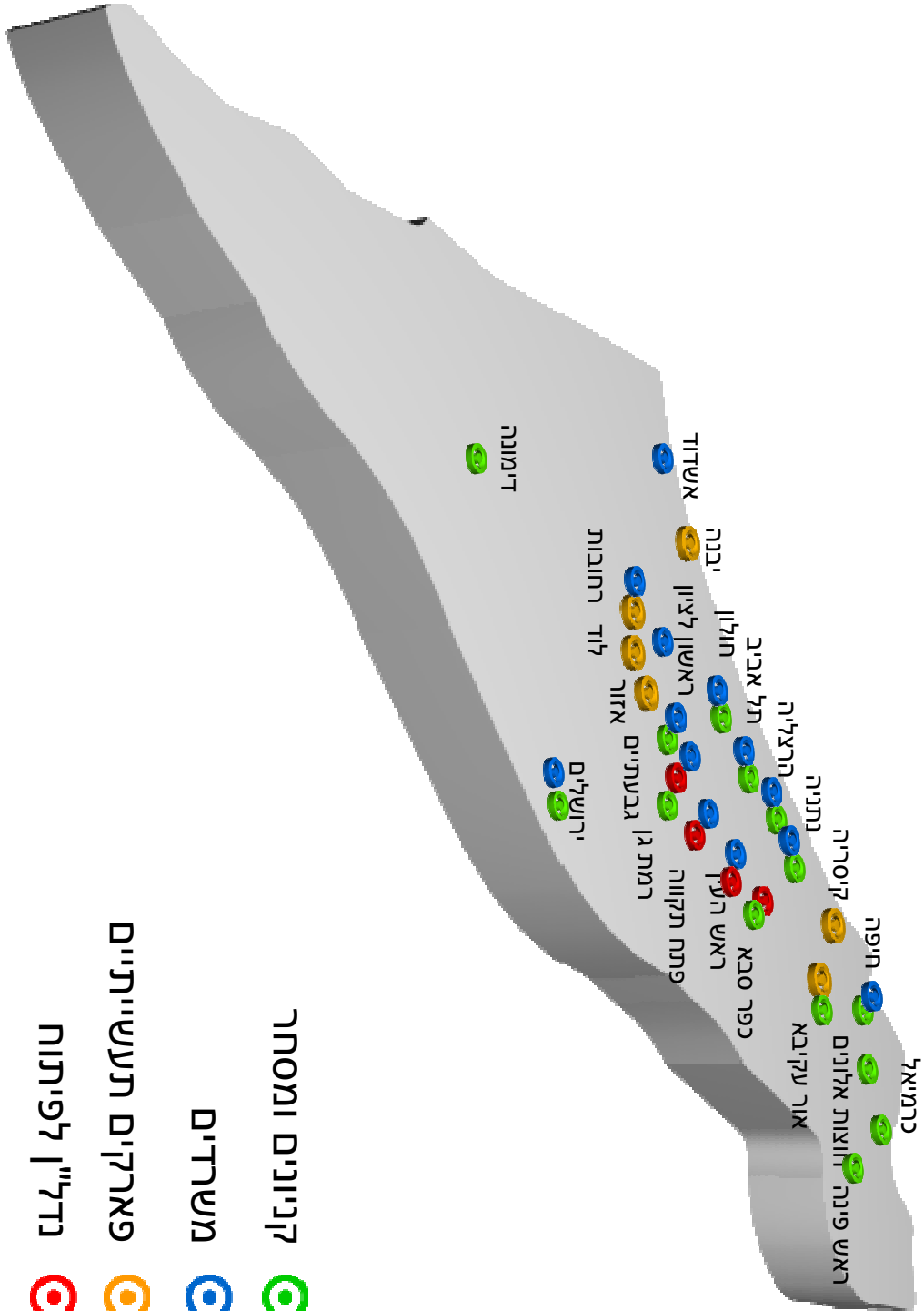
2008	2009	
650,155	532,224	נכסים שוטפים
3,605,402	4,310,367	נדל"ן להשקעה
363,479	412,935	נדל"ן להשקעה בהקמה
101,365	107,916	ניירות ערך מוחזקים לפדיון לז"א בקשר לפעילות שהופסקה
15,359	17,694	רכוש קבוע, נטו ואחר
620	5,564	יתרות חובה לזמן ארוך
4,736,380	5,386,700	סך נכסים
388,271	362,558	התחייבויות שוטפות
1,471,269	1,481,485	אגרות חוב
1,226,871	1,350,549	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
68,896	78,983	התחייבויות שאינן שוטפות אחרות
246,776	197,524	מסים נדחים, נטו
98,219	109,061	אגרות חוב בקשר לפעילות מופסקת
3,112,031	3,217,602	סך התחייבויות

² כל הנתונים בדוח זה מובאים בש"ח, אלא אם נאמר אחרת.

2.1.2 נתונים תוצאתיים של החברה על בסיס מאוחד (באלפי ₪):

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
244,320	314,131	355,230	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
30,336	44,395	44,359	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
213,984	269,736	310,871	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
278,364	132,399	235,050	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
492,348	402,135	545,921	
34,424	39,365	38,393	הוצאות הנהלה וכלליות
900	996	900	תרומות
127	459	3,020	הוצאות אחרות, נטו
456,897	361,315	503,608	רווח מפעולות רגילות
19,123	40,120	3,960	הכנסות מימון
(115,816)	(202,080)	(227,355)	הוצאות מימון
(12,949)	1,118	7,765	הכנסות (הוצאות) בקשר לרכישת אגרות חוב
(109,642)	(160,842)	(215,630)	הוצאות מימון, נטו
347,255	200,473	287,978	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(82,458)	(23,941)	43,889	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
264,797	176,532	331,867	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
5	7	-	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
264,802	176,539	331,867	רווח לפני פעילות שהופסקה
38,616	(15,420)	171	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
303,418	161,119	332,038	רווח נקי לשנה
303,418	161,119	332,060	חלוקת הרווח הנקי לשנה:
-	-	(22)	חלק בעלי מניות הרוב ברווח הנקי לשנה
303,418	161,119	332,038	חלק בעלי מניות המיעוט ברווח הנקי לשנה

פידור נכסי אמות בישראל



2.2 פרטים על פעילות הקבוצה:

2.2.1 להלן מידע אודות נכסי החברה בישראל, בחלוקה של איזורים גיאוגרפיים:

מיקום הנכס	שטח במ"ר	אחוז מסך השטח ב %	מספר שוכרים	שיעור תפוסה ליום 31.12.09 ב %	שווי הוגן ליום 31.12.09 באלפי ש"ח	שווי הוגן נכסים בייזום 31.12.09 באלפי ש"ח	הכנסות משכירות בשנת 2009 באלפי ש"ח	הכנסות משכירות בשנת 2008 באלפי ש"ח	הכנסות משכירות בשנת 2007 באלפי ש"ח
מרכז	339,324	78%	940	96.8%	3,459,948	401,659	245,373	214,234	162,201
צפון	46,510	11%	161	88.5%	382,219	11,276	32,955	28,496	24,881
דרום	11,912	3%	63	98.3%	134,836	-	9,864	9,768	9,277
ירושלים	34,021	8%	111	100%	333,364	-	27,713	26,337	24,396
סה"כ	*431,767	100%	1,275	96.3%	4,310,367	412,935	315,905	278,835	220,755

* לא כולל כ- 7,600 מקומות חניה (מתוכם כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ-175 אלפי מ"ר).

להלן מידע אודות השטחים העיליים המניבים של החברה בישראל במ"ר ליום 31.12.2009

בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים:

מיקום הנכס	משרדים מ"ר	פארקים תעשיתיים מ"ר	קניונים ומסחר מ"ר	סופרמרקטים מ"ר	תחנות מרכזיות מ"ר	סה"כ מ"ר	אחוז מסך השטח %
תל אביב	74,992	-	9,593	3,639	-	88,224	21%
גוש דן (למעט תל אביב)	48,801	-	12,054	8,396	-	69,251	16%
ישובי השרון	7,926	56,920	18,088	5,279	-	88,213	20%
חיפה והקריות	11,296	-	4,409	5,018	5,938	26,661	6%
ירושלים	17,018	-	3,475	2,570	10,958	34,021	8%
חדרה ואור עקיבא	-	43,414	10,388	2,656	-	56,458	13%
אשדוד רחובות ויבנה	5,730	22,950	3,254	1,085	-	33,019	8%
אחרים	5,883	7,101	14,044	7,740	1,152	35,920	8%
סה"כ	171,646	130,385	75,305	36,383	18,048	431,767	100%
אחוז מסך השטח	40%	30%	18%	8%	4%	100%	

להלן מידע אודות השטחים העיליים המניבים של החברה בישראל, במ"ר ליום 31.12.2008
בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים :

מיקום הנכס	משרדים	פארקים תעשייתיים	קניונים ומסחר	סופרמרקטים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך השטח
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%
תל אביב	60,718	-	6,913	3,620	-	71,251	18%
גוש דן (למעט תל אביב)	48,801	-	12,054	9,441	-	70,296	17%
ישובי השרון	3,138	56,920	12,497	5,279	-	77,834	20%
חיפה והקריות	15,102	-	4,409	5,018	5,938	30,467	8%
ירושלים	17,018	-	3,475	2,570	10,958	34,021	9%
חדרה ואור עקיבא	-	43,414	10,388	2,802	-	56,604	14%
אשדוד רחובות ויבנה	5,730	22,248	3,254	892	-	32,124	8%
אחרים	2,475	7,101	7,588	7,071	1,152	25,387	6%
סה"כ	152,982	129,683	60,578	36,693	18,048	397,984	100%
אחוז מסך השטח	38%	33%	15%	9%	5%	100%	

להלן מידע אודות השטחים העיליים המניבים של החברה בישראל, במ"ר ליום 31.12.2007
בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים :

מיקום הנכס	משרדים	פארקים תעשייתיים	קניונים ומסחר	סופרמרקטים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך השטח
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	%
תל אביב	60,718	-	6,913	3,620	-	71,251	20%
גוש דן (למעט תל אביב)	38,802	-	12,054	9,441	-	60,297	17%
ישובי השרון	3,138	56,920	12,497	5,279	-	77,834	22%
חיפה והקריות	15,102	-	4,409	5,018	5,938	30,467	8%
ירושלים	17,018	-	3,475	2,570	10,958	34,021	9%
חדרה ואור עקיבא		17,412	10,388	2,802	-	30,602	9%
אשדוד רחובות ויבנה	5,730	22,248	4,578	892	-	33,448	9%
אחרים	2,475	3,600	7,588	7,071	1,152	21,886	6%
סה"כ	142,983	100,180	61,902	36,693	18,048	359,806	100%
אחוז מסך השטח	40%	28%	17%	10%	5%	100%	

להלן מידע אודות הכנסות החברה מהשכרת הנכסים המניבים של החברה בישראל, באלפי ש"ח
בשנת 2009 בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים:

מיקום הנכס	משרדים	פארקים תעשייתיים	קניונים ומסחר	סופרמרקטים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך ההכנסה
באלפי ₪							%
תל אביב	68,273	-	3,809	2,919	-	75,001	24%
גוש דן (למעט תל אביב)	34,583	-	28,626	7,143	-	70,352	22%
ישובי השרון	4,439	18,913	35,622	5,841	-	64,815	21%
חיפה והקריות	4,203	-	6,240	3,861	8,304	22,608	7%
ירושלים	11,988	-	8,758	1,882	5,085	27,713	9%
חדרה ואור עקיבא	-	8,449	10,323	2,280	-	21,052	7%
אשדוד רחובות ויבנה	4,391	7,261	2,714	493	-	14,859	5%
אחרים	2,437	1,627	8,469	5,655	1,317	19,505	6%
סה"כ	130,314	36,250	104,561	30,074	14,706	315,905	100%
אחוז מסך ההכנסות	41%	11%	33%	10%	5%	100%	

להלן מידע אודות הכנסות החברה מהשכרת הנכסים המניבים של החברה בישראל באלפי ש"ח
בשנת 2008 בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים:

מיקום הנכס	משרדים	פארקים תעשייתיים	קניונים ומסחר	סופרמרקטים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך ההכנסה
באלפי ₪							%
תל אביב	58,286	-	3,742	2,861	-	64,889	23%
גוש דן (למעט תל אביב)	32,226	-	27,964	7,836	-	68,026	25%
ישובי השרון	2,170	17,962	27,614	5,542	-	53,288	19%
חיפה והקריות	4,072	-	5,788	3,721	8,143	21,724	8%
ירושלים	11,273	-	8,278	1,858	4,928	26,337	9%
חדרה ואור עקיבא	-	4,252	9,866	2,204	-	16,322	6%
אשדוד רחובות ויבנה	4,136	7,441	2,945	457	-	14,979	5%
אחרים	1,466	1,183	5,011	4,336	1,274	13,270	5%
סה"כ	113,629	30,838	91,208	28,815	14,345	278,835	100%
אחוז מסך ההכנסות	41%	11%	33%	10%	5%	100%	

להלן מידע אודות הכנסות החברה מהשכרת הנכסים המניבים של החברה בישראל באלפי ש"ח
בשנת 2007 בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים :

מיקום הנכס	משרדים	פארקים תעשייתיים	קניונים ומסחר	סופרמרקטים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך ההכנסה
באלפי ש"ח							%
תל אביב	45,027	-	2,782	2,651	-	50,460	23%
גוש דן (למעט תל אביב)	22,103	-	1,095	7,497	-	30,695	14%
ישובי השרון	2,139	16,755	23,582	5,274	-	47,750	22%
חיפה והקריות	3,669	-	5,416	3,207	7,828	20,120	9%
ירושלים	10,581	-	7,388	1,718	4,708	24,395	11%
חדרה ואור עקיבא	-	1,323	6,204	2,115	-	9,642	4%
אשדוד רחובות ויבנה	6,177	6,866	14,184	436	-	27,663	13%
אחרים	791	807	3,169	4,038	1,225	10,030	5%
סה"כ	90,487	25,751	63,820	26,936	13,761	220,755	100%
אחוז מסך ההכנסות	41%	12%	29%	12%	6%	100%	

להלן פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים של החברה מהנכסים המניבים של החברה בישראל
(בש"ח למ"ר) בשנת 2009 בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים :

מיקום הנכס	משרדים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	קניונים ומסחר	סופרמרקטים	סה"כ
ש"ח למ"ר בחודש						
תל אביב	76	-	-	70	67	77
גוש דן למעט תל אביב	56	-	-	198	71	83
ישובי השרון	64	28	-	207	92	72
חיפה והקריות	42	-	140	118	64	85
ירושלים	52	-	39	210	61	65
חדרה ואור עקיבא	-	16	-	91	72	32
אשדוד רחובות ויבנה	60	26	-	70	38	37
אחרים	46	19	95	50	61	48

* חושב על בסיס הכנסות שכ"ד בלבד.
חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים בניכוי שטחים אשר היו פנויים במהלך כל השנה.
נכסים שנרכשו במהלך שנת 2009 נלקחו על פי תרומתם היחסית לדמי השכירות השנתיים.

להלן פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים של החברה מהנכסים המניבים של החברה בישראל
(בש"ח למ"ר) בשנת 2008* בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים*:

מיקום הנכס	משרדים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	קניונים ומסחר	סופרמרקטים	סה"כ
ש"ח למ"ר בחודש						
תל אביב	72	-	-	91	66	73
גוש דן למעט תל אביב	58	-	-	193	69	83
ישובי השרון	46	26	-	184	87	57
חיפה והקריות	40	-	138	109	62	81
ירושלים	50	-	37	199	60	62
חדרה ואור עקיבא	-	16	-	84	66	30
אשדוד רחובות ויבנה	56	28	-	66	43	37
אחרים	48	14	92	55	51	43

* סווג מחדש
חושב על בסיס הכנסות שכ"ד בלבד.
חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים בניכוי שטחים אשר היו פנויים במהלך כל השנה.
נכסים שנרכשו במהלך שנת 2008 נלקחו על פי תרומתם היחסית לדמי השכירות השנתיים.

להלן פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים של החברה מהנכסים המניבים של החברה בישראל
(בש"ח למ"ר) בשנת 2007* בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים**:

מיקום הנכס	משרדים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	קניונים ומסחר	סופרמרקטים	סה"כ
ש"ח למ"ר בחודש						
תל אביב	74	-	-	46	61	70
גוש דן למעט תל אביב	56	-	-	104	66	58
ישובי השרון	57	25	-	157	83	51
חיפה והקריות	41	-	132	102	53	77
ירושלים	52	-	36	177	56	60
חדרה ואור עקיבא	-	6	-	63	63	26
אשדוד רחובות ויבנה	52	26	-	50	41	34
אחרים	27	19	89	56	48	38

* חושב על בסיס הכנסות שכ"ד וחניה.
* חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים בניכוי שטחים אשר היו פנויים במהלך כל השנה.
נכסים שנרכשו במהלך שנת 2007 נלקחו על פי תרומתם היחסית לדמי השכירות השנתיים.

השונות בטבלה שלעיל, בין ההכנסה הממוצעת למ"ר מנכסים בשימושים שונים באזור גיאוגרפי נתון, נובעת בעיקרה מהשוני בעלות הנכסים ואינה משקפת הבדלים מהותיים ועיקביים ברווחיות נכסים המשמשים ליעודים שונים. כמו כן, הנתונים בטבלה אינם משוקללים עם שיעור התפוסה בכל אתר ואתר ו/או בשיעור התפוסה הכללי של החברה (למעט נכסים אשר היו פנויים במהלך כל השנה), וגם מסיבה זו, אינם משקפים את רווחיותם של האתרים. זאת ועוד, הנתונים האמורים לעיל אינם משקפים את השוני בין שכירות של נכס ברמת מעטפת ובין השכרתו ברמת גמר, שוני אשר יש בו כדי להשפיע על גובה דמי השכירות הנגבים ועל מידת הרווחיות של אותו נכס.

להלן מידע אודות נכסי החברה, בחלוקה לפי סוגי שטחים:

סוג הנכסים	שווי הוגן 31.12.09	שטחים עיליים מושכרים ליום 31.12.09	אחוז מסך הכל השטח הכולל	שיעור תפוסה ליום 31.12.09	הכנסות מדמי שכירות בשנת 2009	הכנסות מדמי שכירות בשנת 2008	הכנסות מדמי שכירות בשנת 2007
	באלפי ש"ח	מ"ר	%	%	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
משרדים	1,778,613	171,646	40	95.7	130,314	113,629	90,487
פארקים תעשייתיים	457,069	130,385	30	96.9	36,250	30,838	25,751
תחנות מרכזיות	119,235	18,048	4	94.4	14,706	14,345	13,761
קניונים ומסחר	1,459,603	75,305	18	95.1	104,561	91,208	63,820
סופרמרקטים	495,847	36,383	8	100	30,074	28,815	26,936
סך הכל	4,310,367	*431,767	100	96.3	315,905	278,835	220,755

* לא כולל כ- 7,600 מקומות חניה (מתוכם כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ-175 אלפי מ"ר).

להלן נתונים אודות טווח נתוני היוון בשערוך נכסי החברה בישראל:

סוג הנכסים	שווי הוגן 31.12.2009	שיעור היוון * טווח תחתון	שיעור היוון * טווח עליון
	באלפי ש"ח	באחוזים	באחוזים
משרדים	1,778,613	7.75	9.00
פארקים תעשייתיים	457,069	8.25	9.00
תחנות מרכזיות	119,235	8.50	8.55
קניונים ומסחר	1,459,603	8.00	8.75
סופרמרקטים	495,847	7.75	7.75
סך הכל	4,310,367		

- שיעור ההיוון ששימש להיוון נכסי החברה הינו שיעור היוון "נטו" – כלומר, לשם השוואה לשיעור היוון של עסקאות בנכסי נדל"ן בעלי מאפיינים דומים יש להוסיף לשיעור היוון זה בין 0.25% ל- 0.5%, בגין עלויות עסקה, בהתאם לסוג העסקה וגובה דמי ההיוון.

שיעור ההיוון הפרטני לכל נכס בכל ענף תלוי במספר גורמים:

- גובה דמי השכירות ביחס לסביבת הנכס בנכסים ברי השוואה.
- גילו הכלכלי של הנכס וסוג המבנה.
- מיקום הנכס והפוטנציאל העתידי של הנכס.
- דרוג השוכר, אורך חוזה השכירות, הבטחונות בגין דמי השכירות בנכס, רמת התחרות בענף השוכר ורמת התחרות באזור.

להלן מידע אודות ה- **N.O.I** (Net Operating Income) (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה בישראל:

2007	2008	2009	
			הכנסות
220,755	278,835	315,905	שכירות
23,565	35,296	39,325	ניהול
244,320	314,131	355,230	סה"כ הכנסות
30,137	44,360	44,213	סה"כ עלות השכרת הנכסים
214,183	269,771	311,017	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם - NOI

להלן מידע אודות התפתחות ה- **N.O.I** על פי רבעונים בשנת 2009 בישראל (באלפי ש"ח):

2009	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
315,905	85,466	83,063	74,384	72,992	הכנסות משכירות
39,325	10,850	10,100	9,342	9,033	הכנסות מניהול
355,230	96,316	93,163	83,726	82,025	סך הכל הכנסות
311,017	84,616	80,806	73,612	71,983	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות - N.O.I

להלן מידע אודות חלוקת ה- **N.O.I** לפי סוגי שטחים לשנת 2009 בישראל (באלפי ש"ח):

סה"כ	סופרמרקטים	קניונים ומסחר	תחנות מרכזיות	פארקים תעשייתיים	משרדים	
355,230	30,074	130,692	16,437	41,376	136,651	הכנסות מדמי שכירות וניהול
*311,017	30,068	103,154	14,248	37,989	127,053	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות - N.O.I

* כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

להלן מידע אודות חלוקת ה- N.O.I לפי סוגי שטחים לשנת 2008 בישראל (באלפי ש"ח):

סה"כ	סופרמרקטים	קניונים ומסחר	תחנות מרכזיות	פארקים תעשייתיים	משרדים	
314,131	28,815	113,760	15,984	35,782	119,790	הכנסות מדמי שכירות וניהול
269,771	28,815	87,656	13,572	32,744	108,894	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות – N.O.I

* כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

להלן מידע אודות חלוקת ה- N.O.I לפי סוגי שטחים לשנת 2007 בישראל (באלפי ש"ח):

סה"כ	סופרמרקטים	קניונים ומסחר	תחנות מרכזיות	פארקים תעשייתיים	משרדים	
244,320***	26,936	76,571	15,450	30,427	94,936	הכנסות מדמי שכירות וניהול
214,183	26,936	61,685	13,571	27,190	87,008	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות – N.O.I

* כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

**לא כולל N.O.I בגין פעילות שהופסקה בחו"ל, בגין משרדים ופארקים תעשייתיים, בסך של 33 מליוני ש"ח ו- 8 מליוני ש"ח בהתאמה.

*** הוצג מחדש

להלן פירוט הרווח מהשכרת נכסים והפעלתם מהשטחים המניבים וה- N.O.I של הקבוצה בחלוקה של אזורים גיאוגרפיים לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2009 (באלפי ש"ח):

ישראל					
סה"כ ישראל	ירושלים	דרום	צפון	מרכז	
הכנסות					
315,905	27,713	9,864	32,955	245,373	שכירות
39,325	5,651	1,125	2,039	30,510	דמי ניהול
355.230	33,364	10,989	34,994	275,883	סה"כ הכנסות
עלות השכרת הנכסים והפעלתם					
146	30	-	-	116	פחת והפחתות
42,718	6,124	1,020	2,683	32,891	ניהול, אחזקה ותפעול
1,495	-	-	-	-	הוצאות שלא ניתן לייחסן
44,359	6,154	1,020	2,683	33,007	סה"כ עלות השכרת הנכסים והפעלתם
310,871	27,210	9,969	32,311	242,876	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
311,017	27,240	9,969	32,311	242,992	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות - N.O.I

להלן פירוט הרווח מהשכרת נכסים והפעלתם מהשטחים המניבים וה- N.O.I של הקבוצה בחלוקה של אזורים גיאוגרפיים לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2008 (באלפי ש"ח):

ישראל					
סה"כ	ירושלים	דרום	צפון	מרכז	
הכנסות					
278,835	26,337	9,768	28,496	214,234	שכירות
35,296	5,280	1,146	1,399	27,471	דמי ניהול
314,131	31,617	10,914	29,895	241,705	סה"כ הכנסות
עלות השכרת הנכסים והפעלתם					
35	35	-	-	-	פחת
42,450	6,289	1,056	2,584	32,521	ניהול, אחזקה ותפעול
1,910	-	-	-	-	הוצאות שלא ניתן לייחסן
44,395	6,324	1,056	2,584	32,521	סה"כ עלות השכרת הנכסים והפעלתם
269,736	25,293	9,858	27,311	209,184	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
269,771	25,328	9,858	27,311	209,184	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות - N.O.I ישראל

להלן פירוט הרווח מהשכרת נכסים והפעלתם מהשטחים המניבים וה- N.O.I של הקבוצה בחלוקה של אזורים גיאוגרפיים לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31.12.2007 (באלפי ש"ח):

ישראל					
סה"כ	ירושלים	דרום	צפון	מרכז	
הכנסות					
220,755	24,396	9,277	24,881	162,201	שכירות
23,565	4,707	914	1,294	16,650	דמי ניהול
244,320	29,103	10,191	26,175	178,851	סה"כ הכנסות
עלות השכרת הנכסים והפעלתם					
199	31	-	-	168	פחת
27,931	6,357	1,055	2,007	18,512	ניהול, אחזקה ותפעול
2,206	-	-	-	-	הוצאות שלא ניתן לייחסן
30,336	6,388	1,055	2,007	18,680	סה"כ עלות השכרת הנכסים והפעלתם
213,984	22,715	9,136	24,168	160,171	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
214,183	22,746	9,136	24,168	160,339	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת והפחתות - N.O.I ישראל

* לא כולל N.O.I בגין פעילות שהופסקה בחו"ל בסך של 41 מיליון ₪.

הקבוצה בעלים ו/או שותפה בבעלות עם אחרים במספר **פארקים תעשייתיים** : פארק פולג בנתניה, פארק שיאים בנתניה, פארק ביבנה, פארק ברחובות, מתחם בסט קרטון בקיסריה. הפארקים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות החברה או על ידי חברות ניהול חיצוניות או על ידי השוכרים. בתחילת שנת 2010 רכשה הקבוצה גם את הזכויות במתחם קרגל באזה"ת בלוד, לענין זה ראה באור 7 ה' בדוחות הכספיים.

לחברה בעלות ב-3 שטחי מקרקעין של תחנות מרכזיות : בירושלים, בחיפה ובדימונה. עיקר הכנסות החברה משכירות בגין התחנות המרכזיות נובעות מהתחנות בירושלים ובחיפה. לקבוצה זכויות בשבעה קניונים ומרכזים מסחריים : קניון ערים וקניון ערים על הכיכר (שנרכש במהלך שנת 2009) בכפר-סבא, תחנה מרכזית ירושלים (ראה לעיל), קניון אורות באור עקיבא (שנרכש בתחילת שנת 2006), קניון חוצות אלונים (שנרכש במהלך שנת 2006), קניון קרית אונו (שנרכש בסוף שנת 2007), קניון חוצות כרמיאל (שנרכש במהלך שנת 2007)³ והמרכז המסחרי מיי סנטר בכרמיאל (שנרכש במרץ 2009), חלקם בבעלותה הבלעדית של הקבוצה וחלקם בשותפות עם אחרים. בנוסף, לקבוצה החזקות בשטחי מסחר נוספים.

בתחילת שנת 2010 רכשה החברה גם את המרכז המסחרי "סנטר הגליל" בראש פינה, לענין זה ראה באור 7 ה' בדוחות הכספיים.

הקניונים והמרכזים המסחריים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות הקבוצה או בבעלות משותפת של הקבוצה ושותפה. חלק הקבוצה באחזקות בחברות המשותפות הינו באותם האחוזים שבהם היא שותפה בקניונים.

בבעלות החברה 36 נכסים המשמשים כסופרמרקטים בפריסה ארצית המושכרים לקבוצת "ריבוע כחול ישראל בע"מ", "שופרסל בע"מ", "ליקואופ ירושלים" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2009 הינו 100%.

לקבוצה זכויות בעלות/חכירה במספר מבני משרדים בארץ (חלקם בבעלות מלאה וחלקם עם שותפים). המבנים מושכרים בעיקר לבעלי מקצועות חופשיים, חברות מסחריות וחברות היי-טק. הקבוצה מנהלת את בנייני המשרדים באמצעות חברות ניהול חיצוניות או באמצעות נציגויות הבתים המשותפים.

החברה פועלת גם בייזום ובפיתוח ורכשה מקרקעין לצורך ייזום, פיתוח ובניה של נכסים מניבים לשימושיה העצמיים של החברה לצרכי השכרה (להרחבה בעניין זה ראה סעיף 2.2.4 לדוח).

³ החברה רכשה מהבעלים מחצית משלב א' של הפרוייקט המהווה מתחם בהיקף של כ- 1,600 מ"ר המושכרים במלואם למסחר. כמו כן, זכאית החברה לרכוש עוד 50% עד 70% משטחי שלב ב' של הפרוייקט, בהיקף של כ- 11,755 מ"ר הפרוסים על פני שלוש קומות ומיועדים למסחר. בנוסף, רכשה החברה מצדדים שלישיים, בעסקה נפרדת, את מלוא הזכויות בחנות המשמשת כסניף של שופרסל דיל בשטח כולל של כ- 4,200 מ"ר הממוקמת בשטחי שלב א' של הפרוייקט.

2.2.2 להלן מידע אודות נכסי הקבוצה בישראל בחלוקה של אזורים גיאוגרפים:

שטח נכון ליום 31.12.09	מיקום הנכס	שטח נכון ליום 31.12.09	שטח נכון ליום 31.12.08	שטח נכון ליום 31.12.09
מ"ר	%	%	%	%
339,324	78	96.8	96.8	מרכז
46,510	11	88.5	79.8	צפון
11,912	3	98.3	99.6	דרום
34,021	8	100	100	ירושלים
<u>431,767</u>	<u>100</u>	<u>96.3</u>	<u>95.4</u>	סך הכל

להלן מידע אודות שטחים פנויים ליום 31 בדצמבר 2009 :

סוג	סה"כ שטח פנוי נכון ליום 31.12.09	שווי הוגן מיוחס לשטחים הפנויים נכון ליום 31.12.09	סך הוצאות ניהול, אחזקה ותפעול בגין שטחים פנויים בשנת 2009
מ"ר	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,344	1.7	48,866	1,030
4,017	0.9	16,455	(47)
1,005	0.2	2,814	280
3,659	0.8	41,707	608
16,025	3.7	109,842	1,871

להלן מידע אודות שטחים פנויים ליום 31 בדצמבר 2008 :

סוג	סה"כ שטח פנוי נכון ליום 31.12.08	שוי הוגן מיוחס לשטחים הפנויים נכון ליום 31.12.08	סך הוצאות ניהול, אחזקה ותפעול בגין שטחים פנויים בשנת 2008
	מ"ר	אחוז מסך כלל השטחים להשכרה בישראל (%)	אלפי ש"ח
משרדים	10,714	2.7	43,154
פארקים תעשייתיים	1,907	0.5	7,673
תחנות מרכזיות	1,005	0.3	2,814
קניונים ומסחר	4,781	1.2	40,480
סה"כ	18,407	4.7	94,121
			2,574

להלן מידע אודות שטחים פנויים ליום 31 בדצמבר 2007 :

סוג	סה"כ שטח פנוי נכון ליום 31.12.07	שוי הוגן מיוחס לשטחים הפנויים נכון ליום 31.12.07	סך הוצאות ניהול, אחזקה ותפעול בגין שטחים פנויים בשנת 2007
	מ"ר	אחוז מסך כלל השטחים להשכרה בישראל (%)	אלפי ש"ח
משרדים	11,047	3.1	51,115
פארקים תעשייתיים	464	0.1	1,781
תחנות מרכזיות	1,005	0.3	2,814
קניונים ומסחר	2,888	0.8	36,773
סה"כ	15,404	4.3	92,483
			1,767

2.2.3

להלן פרטים המתייחסים לנכסים עיקריים של הקבוצה (לא כולל נכסים בהקמה) ששוויים ההוגן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2009 מהווה 5% ויותר מסך נכסי התאגיד למועד זה או שהשינוי בשווי ההוגן שלהם בתקופת התשקיף מהווה, בערכו המוחלט, 5% ויותר מהרווח של הקבוצה לפני מימון, מס ולפני רווח או הפסד משערך נדל"ן להשקעה לשנת 2009 (לא כולל דמי ניהול) ואשר השינוי בשווי ההוגן כאמור, מהווה, בערכו המוחלט, שני אחוזים ויותר מהון התאגיד בניכוי זכויות המיעוט למועד הדוחות:

מיקום הנכס	תאור הנכס	תאריך הרכישה	חלק החברה בשטח להשכרה	שיעור תפוסה ליום	שיוך חוץ	הכנסות מדמי שכירות	הכנסות חודשיות ממוצעות למ"ר בשנת 2009
					ליים	2007	2008
				%	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
קניין ערים וקניין ערים על הכיכר, כפר סבא	בקניין שטחי מסחר נשירותים	קניון ערים : 33% נרכש ב יוני 1992 20% נרכשו ביוני 1997 47% נרכשו ביולי 2006 קניון ערים על הכיכר : נרכש ביולי 2009.	15,510	100%	495,000	33,564	25,901
סופרמרקטים	36 סניפים המפוזרים בכל רחבי הארץ	1/2/67 – 1/11/01	36,383	100%	495,847	30,074	28,815
פארק פולג שאים נתניה	18 בניינים המשמשים לתעשייה קלה, אחסנה, משרדים והיי טק	הנכס נרכש בחלקים החל ב- 30/6/93 ועד 31/7/01	56,920	95 %	255,318	18,913	17,962
מגדל אמות השקעות (בית אירופה ישראל, בית לשעבר)	בניין משרדים	29.3.07	20,385	100%	335,000	23,276	22,085
קניין קרית אונו (50%)	בקניון שטחי מסחר ושירותים וקומות משרדים	13.12.07	16,234	100%	405,000	⁴ 32,033	⁴ 31,015
סה"כ נכסים עיקריים			145,432	99%	1,986,165	137,860	125,778
יתר הנכסים			286,335	95%	2,324,202	178,045	153,057
סה"כ נדל"ן להשקעה (ללא נכסים בפתוח)			431,767	96.3%	4,310,767	315,905	278,835
						220,755	

⁴ כולל הבטחת הנכסה מהמוכרת על פי התחייבותה בהסכם הרכישה.

להלן פרטים נוספים אודות נכסים עיקריים של הקבוצה בישראל:

שם הנכס	שיעור אחזקה בנכס	סוג הזכויות	מועד תום השכירות ⁶	מגבלות החלות על העברת חלקו של כל שותף בנכס
מגדל אמות השקעות (בית אירופה ישראל ובית IBM לשעבר)	100%	בעלות	2 שוכרים עקריים : עוה"ד גולדפרב, לוי, ערן (26%) – מ 2011 עד 2013. אלביט הדמיה (10%) – מ 2012 עד 2017.	
קניון ערים כפר-סבא⁷	100%	בעלות ⁸	מועדים שונים החל משנת 2010 ועד לשנת 2015.	
קניון קרית אונו	50%	זכויות פיתוח מהוונות וזכויות חוזיות להרשם כחוכרת (עד לשנת 2049) ⁹	אין שוכר עיקרי בנכס. הנכס מושכר לשוכרים רבים שמועדי תום תקופת השכירות שלהם נעים במועדים שונים החל משנת 2010 ועד 2019. המוכרת התחייבה כלפי הבעלים להבטחת הכנסה עד שנת 2012 (לעניין זה ראה האמור בסעיף 2.2.3 (3) להלן).	בין הבעלים נחתם הסכם שיתוף במקרקעין, לפיו, בין היתר, הם אינם רשאים להעביר זכויותיהם בקניון לאחרים אלא בהתקיים תנאים מסוימים, ובכל מקרה, כל העברת זכויות לצדדים שלישיים כפופה לזכות הצעה ראשונה ולזכות הצטרפות למכירה ("TAG ALONG") כלפי הצד האחר, אשר לא יחולו בהעברה לתאגיד שולט/נשלט. הצדדים אינם רשאים לשעבד או למשכן את זכויותיהם בנכס אלא אם השעבוד ו/או המשכון יהיו כפופים להוראות הסכם השיתוף. במסגרת הסכם השיתוף מתחייבים הצדדים לפעול במשותף בקשר להשכרת שטחי הקניון באמצעות עסקה משותפת להשכרה.
פארק פולג ושיאים נתניה	100%	חכירה מהוונת (עד לשנת 2037) ¹⁰	פארק שיאים : 2 שוכרים עיקריים – סלקום (19%) עד יולי 2011 ו מעגל (9%) עד דצמבר 2011 ושוכרים נוספים במועדים שונים החל משנת 2010 ועד לשנת 2016. פארק פולג : 2 שוכרים עיקריים-אוניספורט (9%) עד מרץ 2011 וסאנופי אוונטיס (10%) עד מאי 2013 ושוכרים שונים שמועדי תום תקופת השכירות שלהם נעים במועדים שונים החל משנת 2010 ועד 2017.	
סופרמרקטים	100%	ראה הערה ¹¹	4 שוכרים מהם שניים עקריים : הריבוע הכחול (73%) -2010-2024, שופרסל (16%) -2010-2019 ואחרים, שמועדי תום תקופת השכירות שלהם נעים בין השנים 2009-2020.	

⁶ ללא תקופות אופציה להארכת הסכם שכירות.

⁷ כולל "קניון ערים על הכיכר" שנרכש ביולי 2009 ומהווה חלק אינטגרלי מקניון ערים.

⁸ הליכי רישום זכויות הבעלות של החברה בקניון ערים על הכיכר בטאבו טרם הסתיימו. לזכות החברה רשומות הערת

⁹ אזהרה ומשכנתא מדרגה ראשונה על זכויות המוכרים בנכס.

¹⁰ הליכי רישום זכויות החברה בנכס במינהל מקרקעי ישראל ("המינהל") ובטאבו טרם הסתיימו. מוכרת הנכס לא עמדה בכל הוראות הסכם הפיתוח מול המינהל והמוכרת פועלת להסדרת העניין אל מול המינהל. להערכת הנהלת החברה, לא תיווצר מניעה לחתימה על הסכמים מתוקנים עם המינהל וכי לא קיימת לה חשיפה מהותית, למרות החרגה מלוחות הזמנים.

¹¹ הליכי הרישום בטאבו טרם הושלמו והם כפופים להשלמת הליכי איחוד וחלוקה שאינם בשליטת הקבוצה.

¹² נכסים בבעלות, 12 נכסים בחכירה מהוונת (לתקופות 2012 עד 2045), 3 נכסים בחכירה לא מהוונת (עד לשנים 2016 ו-2020), נכס בבעלות שטרם נרשמה ונכס בחכירה מפרטיים (עד לשנת 2072).

להלן פרטים נוספים על כל אחד מהנכסים המפורטים בטבלה שלעיל:

1. **מגדל אמות השקעות (בית אירופה ישראל לשעבר ובית IBM לשעבר)**

החברה מחזיקה במלוא זכויות הבעלות ב"מגדל אמות השקעות" (בית IBM לשעבר) הממוקם בצומת הרחובות שד' שאול המלך וויצמן בתל אביב. המגדל כולל 20 קומות משרדים בשטח של כ- 19,000 מ"ר, שתי קומות מסחר בשטח של כ- 1,400 מ"ר וכ- 8,600 מ"ר שטחי מחסנים וחניות (כ- 260 חניות).

המגדל נרכש ע"י החברה **במרץ 2007** מחב' אירופה ישראל (מ.מ.ש.) בע"מ תמורת סך של 337 מיליון ש"ח.

זכויות החברה במגדל נרשמו בלשכת רישום המקרקעין באוקטובר 2008. המגדל עבר במהלך השנים 2003 - 2005 חידוש ושיפוץ מקיף ויסודי לרבות של כל מערכותיו.

המגדל מאוכלס בתפוסה של כ-100% ע"י שוכרים איכותיים מגוונים. בחוזי השכירות הקיימים במגדל קיים מנגנון לעדכון דמי השכירות והתאמתם למחירי השוק. להערכת החברה, דמי השכירות המשולמים כיום במגדל נמוכים ממחירי השוק.

המגדל מנוהל על ידי חברת ניהול חיצונית. הנכס אינו משועבד.

2. **קניון ערים וקניון ערים על הכיכר כפר-סבא**

הקבוצה הינה בעלת 100% מזכויות הבעלות (במושע) בקניון ערים ובקניון ערים על הכיכר (לעיל ולהלן יחדיו: "**קניון ערים**") בכפר-סבא, קניון מסחרי הממוקם בצומת הרחובות ויצמן וכצלסון בלב כפר-סבא. הקניון הינו קניון פתוח הבנוי ממספר בנינים בני שניים או שלושה מפלסים, המשתלבים במרקם העירוני כ"קניון בתוך רחוב מקורה", אשר בהם שטחים מסחריים הכוללים בתי קולנוע, חנויות, מסעדות שטחים ציבוריים וחניונים תת-קרקעיים הכוללים כ- 950 מקומות חניה. סה"כ השטחים להשכרה הינו כ- 15,500 מ"ר (כ-10,207 מ"ר בקניון הותיק וכ-5,000 מ"ר במתחם שעל כיכר העיר).

עד יולי 2006 החזיקה הקבוצה ב- 53.3% מהזכויות בקניון ערים הותיק.

ביום 3 ביולי 2006 רכשה הקבוצה את יתרת 46.67% הזכויות בקניון הותיק משותפיה בקניון דאז: אקרופוליס חברה להשקעות בע"מ, שהחזיקה 13.33% מזכויות הבעלות בקניון ויחידי משפחת חבס שהחזיקו יחדיו ב-33.3% מזכויות הבעלות בקניון, תמורת סך של 108 מיליון ₪. (עלות כוללת 113.5 מיליון ₪).

ביום 27 יולי, 2009 רכשה הקבוצה גם את מלוא זכויות הבעלות ב"קניון ערים על הכיכר" הממוקם בסמיכות וברצף לקניון הותיק, מיחידי משפחת חבס תמורת סך של כ-160 מיליון ₪. (עלות כוללת 168 מיליון ₪).

הקניון מנוהל על ידי הקבוצה.

הקניון הותיק משועבד לטובת מוסד בנקאי בשעבוד קבוע ראשון בדרגה.

3.

קניון קרית אונו

ביום 13 בדצמבר 2007 התקשרו הקבוצה והחברה לנכסים ולבנין בע"מ, בחלקים שווים ביניהן, בהסכם עם נכסי שופ (קיראון) בע"מ (חברה בבעלות מלאה של אזורים השקעות בפיתוח ובבנין בע"מ) על פיו רכשו מהמוכרת את מלוא זכויותיה בנכס הידוע בשם "קניון קרית אונו" ("הקניון") תמורת סך כולל של 820 מיליון ₪ (חלק הקבוצה 410 מיליון ש"ח).

הקניון כולל כ- 114,000 מ"ר, מתוכם כ- 29,500 מ"ר שטחים עקריים למסחר ולמשרדים וכן חמישה מרתפים הכוללים 1,600 מקומות חניה מקורים בשטח כולל של כ- 84,000 מ"ר וכן זכויות בניה נוספות מעל חלקו המזרחי של מבנה הקניון על-פי התב"ע התקפה, לבניית מגדל משרדים ו/או דירות מגורים בהיקף של כ- 7,500 מ"ר שטחים עיקריים.

החזקה בקניון הועברה לרוכשות ביום 31.12.2007 (להלן: "**מועד המסירה**"). המוכרת התחייבה כלפי הרוכשות כי במהלך תקופה של חמש שנים שתחילתה ממועד המסירה, ככל שההכנסות בפועל מדמי שכירות מהקניון יפחתו מסך כולל של 60 מיליון ₪ לשנה צמוד למדד וכן ככל שההכנסות השוטפות בפועל מדמי ניהול יפחתו מסך כולל של 16 מיליון ₪ לשנה צמוד למדד ("**הסכומים המובטחים**"), תשלם המוכרת לרוכשות מידי שנה את ההפרש שבין ההכנסות בפועל לבין הסכומים המובטחים. התחייבות המוכרת להבטחת הכנסות כאמור מגובה בטחונות שונים, בין היתר, בערבויות בנקאיות.

במסגרת התחייבותה הנ"ל שילמה המוכרת לחברה בשנת 2009 סך של כ- 8.5 מיליון ₪ בגין שכירות וניהול.

בין הבעלים נחתם הסכם שיתוף במקרקעין, לפיו, בין היתר, הם אינם רשאים להעביר זכויותיהם בקניון לאחרים אלא בהתקיים תנאים מסוימים, ובכל מקרה, כל העברת זכויות לצדדים שלישיים כפופה לזכות הצעה ראשונה ולזכות הצטרפות למכירה ("TAG ALONG") כלפי הצד האחר, אשר לא יחולו בהעברה לתאגיד שולט/נשלט. הצדדים אינם רשאים לשעבד או למשכן את זכויותיהם בנכס אלא אם השעבוד ו/או המשכון יהיו כפופים להוראות הסכם השיתוף. במסגרת הסכם השיתוף מתחייבים הצדדים לפעול במשותף בקשר להשכרת שטחי הקניון באמצעות עסקה משותפת להשכרה.

הקניון מנוהל באמצעות חברת ניהול בבעלות מלאה של השותפים, בחלקים שווים ביניהם.

הנכס משועבד לטובת מוסד בנקאי בשעבוד קבוע ראשון בדרגה.

פארק פולג שיאים – בנתניה

4.

בבעלות הקבוצה מלוא זכויות החכירה המהוונות ממנהל מקרקעי ישראל בפארק התעשיה "שיאים" הממוקם על שטח של כ-49.5 דונם, באזור התעשיה החדש בדרום נתניה, ועליו 11 מבנים דו קומתיים ושלושה מבנים חד קומתיים, בשטח כולל של כ-39,232 מ"ר ובפארק התעשיה פולג ההמוקם על שטח של 20,835 מ"ר באזור התעשיה בדרום נתניה, עליה הוקמו ארבעה מבני תעשיה בשטח כולל של כ-17,689 מ"ר. זכויות החכירה של הקבוצה בפארקי התעשיה הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין.

על פי התב"ע המאושרת למתחם פארק שיאים יתרת זכויות בניה נכרות.

החברה קידמה תכנית בינוי למימוש חלק מיתרת זכויות הבניה בפארק, כאשר התכנית כוללת שני מבני משרדים בשטח עילי של כ-20,000 מ"ר ו-500 מקומות חניה תת קרקעיים. בשלב זה החליטה החברה לא לממש עתודות בניה אלו ולהמתין להתהוות ביקושים באזור.

הנכס אינו משועבד.

בבעלות החברה 36 נכסים¹² (לא כולל סניפי סופרמרקטים בתוך קניונים) בפריסה ארצית המושכרים ברובם לקבוצת ריבוע כחול ישראל בע"מ ("ריבוע כחול") ולשופרסל בע"מ ("שופרסל"). תפעול ואחזקת הנכסים הללו נעשים על ידי השוכר ובאחריותו. השטח המושכר כולל כ- 36,383 מ"ר.

דמי השכירות לשנת 2009 בגין הנכס הגדול ביותר מתוך 36 הנכסים הללו, היווה קרוב לאחוז אחד מסך הכנסות החברה מדמי שכירות באותה שנה.

במהלך ינואר 2010 הגיעה החברה להסכם עם ריבוע כחול בדבר פינוי חמישה סניפים המושכרים להם. פינוי הסניפים הנ"ל יתבצע במהלך השנתיים הקרובות. הסניפים שיפנו כאמור יושכרו עם פינויים לשופרסל לתקופות ארוכות (10 שנים ומעלה) בדמי שכירות גבוהים משמעותית מדמי השכירות המשולמים היום. כמו כן, סוכמו עם ריבוע כחול תנאי שכירות חדשים ביחס ל-11 סניפים נוספים המושכרים להם תוך גידול משמעותי בדמי השכירות לעומת דמי השכירות המשולמים היום.

מרבית הנכסים משועבדים לטובת מוסד בנקאי בשעבודים קבועים ראשוניים בדרגה.

¹² באחד הנכסים קיים שימוש חורג בשטח החניה. הוגשה בקשה נוספת להיתר לשימוש חורג הנמצאת בדיון (בענין השימוש באחד החניונים). החברה ביקשה שינוי תב"ע על מנת לאפשר את קיומו של כביש המוביל לחניון ראשי. התב"ע נמצאת בשלבי אישור סופיים.

2.2.4 נדל"ן להשקעה בהקמה

לחברה מספר נכסים בהליכי ייזום ופיתוח. בעקבות ההתאוששות בשווקים, בוחנת החברה את ההתקדמות בבנייה של כל נכס לגופו בהתאם לפוטנציאל השוק לגביו.

להלן ריכוז נתונים עיקריים על נכסים עקריים בייזום ובפיתוח:

שם הנכס	מיקום	שיעור אחזקה בנכס	סוג הזכויות	שטח	זכויות בניה בנכס
אמות פלטינום	קרית אריה פתח תקוה	100%	בעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין	מתחם קרקע בשטח רשום של כ- 8 דונם (לאחר הפקעות שבוצעו)	תב"ע מאושרת לבניית 28 אלפי מ"ר עילי למשרדים, מסחר, מרכז רפואי ומוסדות חינוך להשכלה גבוהה ו-900 מקומות חניה. תב"ע חדשה מאושרת (מותנית התקדמות ביצוע הקו האדום של הרכבת הקלה) לבניית 12 אלפי מ"ר נוספים.
קרקע במתחם הסיטי של רמת גן	מתחם הבורסה ליהלומים רמת גן, בין רחוב ז'בוטינסקי ורחוב המעין	100%	בעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין	מתחם קרקע בשטח של כ-3 דונם	תב"ע מאושרת לבניית כ-30 אלפי מ"ר עילי משרדים ומסחר ומרתפי חניה לבנייה של 650 מקומות חניה. החברה נמצאת בהליך להוספת זכויות בניה נוספות של כ- 22 אלפי מ"ר עילי.
אמות דנישרא פארק אפק	פארק תעשיה אפק, ראש העין	50%	זכויות חכירה מהוונות רשומות	מתחם קרקע בשטח של כ-13 דונם	תב"ע מאושרת לבניית כ-21 אלפי מ"ר למשרדים, מסחר ותעשיה עתירת ידע וכ-650 מקומות חניה. החברה פועלת להגדלת זכויות הבניה בהליך של תב"ע מחוזית, ל- 28 אלפי מ"ר עילי.
אמות שאול	צומת כפר סבא רעננה צפון	50%	בעלות לא רשומה (לטובת החברה רשומות הערת אזהרה)	מתחם קרקע בשטח של כ- 16 דונם	תב"ע מאושרת לבניית פרויקט למסחר ומשרדים בהיקף של כ- 56 אלפי מ"ר ו- 1,200 מקומות חניה.

1.

מתחם קרקע לבניית מגדלי אמות פלטינוס בקרית אריה, פ"ת

במאי 2007 חתמה החברה על הסכם עם צד ג' (להלן: "**המוכר**") לרכישת מלוא הזכויות במתחם קרקע בשטח רשום של כ-10 דונם באזור התעשייה קרית אריה בפתח תקווה, הפונה בחזיתו לכביש גהה (כביש מס' 4) בקרבת "מגדל אדגר" ו"פארק אזורים", תמורת סך של כ-32 מיליון ש"ח.

למתחם תב"ע מאושרת לבניית כ-28 אלפי מ"ר משרדים, מסחר, מרכז רפואי ומוסדות חינוך להשכלה גבוהה וכ-900 מקומות חניה. כמו כן, אושרה לאחרונה למתחם תב"ע לבניית כ-12 אלפי מ"ר עילי נוספים אך התב"ע החדשה מותנית התקדמות ביצוע הקו האדום של הרכבת הקלה.

סה"כ באפשרות החברה לבנות על השטח הנרכש כ-45 אלפי מ"ר עילי (בכפוף למילוי תנאי התב"ע החדשה).

תמורת העסקה נקבעה לסך של כ-32 מיליון ש"ח וסך נוסף, בשיעור של 290 דולר למ"ר מבונה עילי ברוטו, ישולם למוכרים עם ובכפוף להפשרת זכויות הבניה בגין התב"ע החדשה.

בשנת 2009 החלה החברה בבניית מרתפי החניה בשטח של כ-32 אלפי מ"ר ועתידה להתחיל בבניית השלד של המגדל הראשון בשטח של כ-25 אלף מ"ר עילי במהלך 2010.

עד תאריך המאזן הושקעו בפרויקט כ-90 מיליון ₪.

העלות הכוללת הכרוכה בבנייתו של מגדל אחד וכל מרתפי החניה בפרויקט מוערכת בכ-260 מיליון ₪ והעלות הכוללת הכרוכה בבנייתם של שני מגדלים מוערכת בכ-400 מיליון ₪.

החברה חתמה עם מוסד בנקאי על הסכם ליווי בגין השלב המבואר לעיל, הכולל חפירה, דיפון ומרתפי חניה במסגרתו שועבדו זכויות החברה בפרויקט בשעבוד קבוע ראשון בדרגה.

2.

קרקע במתחם הסיטי של רמת גן

בנובמבר 2007, התקשרה החברה בהסכם עם בעלים פרטיים לרכישת מלוא זכויות הבעלות במתחם קרקע ברמת-גן בשטח רשום של 3,091 מ"ר, המצוי בין רחוב ז'בוטינסקי לרחוב המעיין במתחם הבורסה ליהלומים, המהווה מקום מרכזי בסיטי של רמת גן, תמורת סך של כ-140 מיליון ש"ח.

למתחם תב"ע מאושרת לבניית כ-30 אלפי מ"ר עילי משרדים ומסחר בבניין בן כ-30 קומות ובנוסף מרתפי חניה לבניה של עד כ-650 מקומות חניה.

החברה פועלת להוספת זכויות בניה למתחם בשטח של כ-22 אלפי מ"ר עילי בהליך של תב"ע מחוזית.

החברה ממשיכה בביצוע עבודות החפירה והדיפון בפרויקט. כמו כן, קיבלה החברה היתר בניה לבניית מרתפי החניה ומתעתדת להמשיך בבנייתם.

עד תאריך המאזן הושקעו בפרויקט כ- 184 מיליון ₪. העלות הכוללת הכרוכה בבנייתו של מגדל בן 30 קומות (על פי התב"ע הקיימת) מוערכת בכ- 500 מיליון ₪. לחברה ליווי בנקאי מלא לבניית הפרויקט במסגרתו שועבדו זכויות החברה בפרויקט בשעבוד קבוע ראשון בדרגה.

3.

שותפות אמות – דנישרא פארק אפק, פארק היי-טק בראש העין

בדצמבר 2007 התקשרה החברה בהסכם עם חברה פרטית לרכישת מחצית מזכויות הבעלות והשליטה, בדרך של הקצאה, בחברת אמות דנישרא פארק אפק בע"מ (להלן: "**החברה המשותפת**"). לחברה המשותפת מתחם קרקע בשטח של כ- 13,000 מ"ר, בפארק תעשייה אפק בראש העין. על פי התב"ע הקיימת ניתן להקים ולבנות על המתחם פרויקט למשרדים, מסחר ותעשייה עתירת ידע בהיקף של כ- 21,000 מ"ר ברוטו עילי וכן כ- 650 מקומות חניה (לעיל ולהלן: "**הפרויקט**"). החברה המשותפת פועלת לאישור תב"ע לצורך הגדלת זכויות הבניה לכ- 28,000 מ"ר עילי. בניית שלב א' של הפרויקט הושלמה. הפרויקט הבנוי כולל כ- 10,800 מ"ר ברוטו עילי, מרתפי חניה וחניות עיליות בהיקף של כ- 650 מקומות. עד כה הושכרו מרבית שטחי שלב א' של הפרויקט. החברה המשותפת מנהלת מו"מ מתקדם להשכרת יתרת השטח בשלב א' של הפרויקט. בניית שלב ב' של הפרויקט בשטח כולל של כ- 10,000 מ"ר נוספים צפויה להסתיים בתוך כשנתיים. ברבעון הרביעי של השנה החלה בניית מבנה מסחרי המהווה חלק משלב ב' של הפרויקט. עד תאריך המאזן הושקעו בבניית הפרויקט כ- 100 מיליון ₪. העלות הכוללת הכרוכה בבנייתו של הפרויקט מוערכת בכ- 165 מיליון ₪. חלק החברה בסכומים הנ"ל הינו 50%. לחברה המשותפת ליווי בנקאי לבניית הפרויקט במסגרתו שועבדו זכויות החברה המשותפת בפרויקט בשעבוד קבוע ראשון בדרגה.

4.

מתחם אמות שאול – צומת רעננה כפר סבא - צפון

בנובמבר 2007 התקשרה החברה בהסכם עם בעלים פרטיים (להלן: "**השותף**") לרכישת מחצית מזכויות הבעלות והשליטה בחברה (להלן: "**החברה המשותפת**") אשר פעילותה היחידה הינה החזקה של זכויות במתחם קרקע בשטח של כ- 16,200 מ"ר, הממוקם בחלקה הצפון מזרחי של צומת כפר סבא רעננה צפון, במקביל לכביש מס' 4, לפי שווי קרקע של 56 מיליון ₪ (100%) אשר יוזרם ע"י אמות לחברה המשותפת, כדלקמן: במועד חתימת ההסכם הועבר סך של 10 מיליון ₪. יתרת הסכום תישא ריבית בשיעור של 5% ותועבר לחברה המשותפת בשלבים וזאת בהתאם

להתקדמות בבניית הפרוייקט, כהגדרתו להלן. עד ליום 31.12.2009 החברה מימנה סך של כ- 17 מיליון ₪. כמו כן, התחייבה החברה להעמיד לחברה המשותפת הלוואה בסך של עד 13 מיליון ₪ לצורך תשלום היטל השבחה. נכון ליום 31.12.2009 העמידה החברה לחברה המשותפת הלוואה בסך של 6 מיליון ₪.

על פי התב"ע הקיימת ניתן להקים ולבנות על המתחם פרוייקט למסחר ומשרדים, בהיקף של כ- 56,000 מ"ר עילי וכן כ-1,200 מקומות חניה (לעיל ולהלן: "**הפרוייקט**"). חלקה של החברה 50%.

החברה ושותפתה בנכס בוחנות אלטרנטיבות תכנוניות ושווקיות לפרוייקט.

המידע המתייחס להיקפי השקעה עתידיים הכלול בסעיף 2.2.4 זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום תשקיף זה ביחס למחירי תשומות הבניה, משך זמן הבניה, המצב הכלכלי במשק והמצב הבטחוני וכן נתונים נוספים הקשורים בסביבה החיצונית ומצב השוק שאינם בשליטת הקבוצה. לפיכך, אין וודאות כי הערכות היקפי ההשקעה בבניית הפרוייקטים הנזכרות בסעיף 2.2.4 זה לעיל, יעמדו בעין.

2.2.5 רכישת זכויות בנכסים מניבים במהלך שנת 2009

לעניין זה ראה האמור בדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד בפרק העוסק ב"עסקאות בקשר לנדל"ן בהשקעה" ובאור 7 ה' לדוחות הכספיים.

2.2.6 אירועים לאחר תאריך המאזן

לעניין זה ראה האמור בדו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד בסעיף "נדל"ן להשקעה" ובאור 7 ה' לדוחות הכספיים.

2.2.7 ניהול ותפעול הנכסים

הקבוצה מבצעת את ניהול ותפעול נכסיה חלקם בעצמה, חלקם באמצעות חברות ניהול חיצוניות וחלקם באמצעות ניהול על ידי שותפים בנכסים משותפים. חלק מחברות הניהול פועלות על בסיס עלות קבועה וחלק פועלות על בסיס מרווח קבוע (עד 15% + COST) ובחלק מחברות הניהול המרווח משתנה בהתאם לאופי המושכר המנוהל. ניהול התפעול כולל בין השאר את הפעלת הנהלת הבית, שמירה, ניקיון, הכנת תקציבי הפעילות ומעקב אחר ביצועם, תחזוקה מונעת, מעקב אחר תקלות, ריכוז הפעילות התחזוקתית, ביטוח, ארנונה ושאר הנושאים המטופלים על ידי חברת הניהול מול הרשויות השונות. הפעילות כוללת משלוח הודעות חיוב לדיירים, גבייה, הכנת מאזנים, ניהול מערך החשבונות בין החברה לספקיה ודייריה, מכרזים, טיפול משפטי, יחסי ציבור ופרסום. החברה קשורה עם מספר חברות ניהול מובילות אשר מספקות את שירותי הניהול הניתנים בדרך כלל לבנייני משרדים. במרכזים המסחריים ומתחמי הפארקים הניהול מבוצע בדרך כלל על ידי חברות בנות.

2.2.8 פרטים אודות ההוראות העיקריות של הסכם שיתוף באותם נכסים עקריים בהם יש לקבוצה שותפים:

הנכס : קניון קרית אונו

החברה המחזיקה בנכס : אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ

שיעור החזקה בנכס : 50%

רישום/הוראות בהסכם בדבר התחייבות לרישום בטאבו כהסכם שיתוף :
לכשיתאפשר צפוי להירשם כהסכם שיתוף.

מגבלות החלות על העברת חלקו של כל שותף בנכס : העברת זכויות כפופה לזכות הצעה ראשונה ולזכות הצטרפות.

זכות סרוב ראשונה : קיימת זכות הצעה ראשונה. לא תחול בהעברה לתאגיד שולט/נשלט.

שעבוד ומשכון זכויותיו של כל שותף, כולל מגבלות על שעבוד : השעבוד מותר בכפוף למגבלות.

מגבלות על פירוק השיתוף : ניהול משותף באמצעות ועדת היגוי המורכבת מנציגי השותפים.

אופן הניהול המשותף של הנכס : ניהול ההשכרות באמצעות עסקה משותפת להשכרה וניהול התפעול והאחזקה באמצעות חברת ניהול משותפת.

רישום/התחייבות לרישום כבית משותף : אין התייחסות בהסכם.

חברת ניהול : קיימת חברת ניהול.

האחזקות בחברת הניהול והרכב הדירקטוריון : לכל שותף מחצית, החלטה ברוב קולות.

2.2.9 נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח

לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח. להלן פרטים אודות העקריים שבהם :

1. דרך השלום 5

לחברה זכויות חכירה מעיריית תל אביב (עד שנת 2010 עם אופציה להארכה בגינה הגישה החברה לעיריית תל אביב בקשה להארכת תקופת החכירה העירונית) במתחם קרקע בשטח של כ- 3 דונם הממוקם בקרבת צומת הרחובות דרך השלום יגאל אלון תל אביב, בסמוך למחלף השלום על ציר נתיבי איילון, עליו בנוי מבנה חד קומתי המושכר לצד ג'. זכויות הבניה העדכניות שבתוקף הינן בשיעור של כ-200% בניה עיקרי למשרדים, בתוספת 35% מהשטח העיקרי כשטחי שירות.

החברה בוחנת אפשרות לשיתוף פעולה עם חלקות גובלות על מנת להגדיל את זכויות הבניה במידה ניכרת (לשם כך יש לפעול לשינוי התב"ע) או לבניית בניין משרדים על פי זכויות הבניה הקיימות.

2. אור עקיבא

לחברה מחצית מזכויות החכירה המהוונות ממנהל מקרקעי ישראל במתחם תעשיות טקסטיל אור עקיבא (לשעבר שטיחי כרמל) בשטח של כ-34 דונם עליו בנויים מבני תעשייה ואחסנה, הממוקם באזור התעשייה המזרחי (הישן) של אור עקיבא וגובל מדרום ברחוב שידלובסקי. החברה ושותפתה לזכויות במתחם פועלות לשינוי ייעוד המתחם לייעוד למגורים. לאחרונה אושרה עקרונית למתן תוקף, בכפוף למספר תיקונים בתכנית, תב"ע חדשה שבמסגרתה ניתן יהיה לבנות במתחם כ-380 יחידות דיור בבנייה רווייה, מהם חלק החברה ושותפתה ביחד, בחלקים שווים ביניהן, הינו 296 יחידות דיור.

3. תחנה מרכזית חיפה

החברה הינה בעלת 50% מזכויות החכירה ממנהל מקרקעי ישראל בתחנה מרכזית חיפה, שהינה מתחם בשטח כולל של כ-62 דונם, ברחוב ההגנה בחיפה (צומת בת גלים). 50% מזכויות החכירה הנוספות הינם של חברה בשליטת נצבא אחזקות 1995 בע"מ. המתחם מושכר לאגד עד נובמבר 2011. ארבע קומות משרדים וכן מרבית השטחים המסחריים, (בהיקף של כ-4,000 מ"ר) מוחכרים לאחרים כחוכרי משנה. החברה ושותפתה לזכויות מתכננות, בין היתר, להקים במתחם הנ"ל מרכז מסחרי פתוח של כ-24,000 מ"ר לשווק.

4. אזור - מתחם מע"ש פלדות

מתחם קרקע בשטח של כ-18 דונם השוכן בחלק הצפון-מערבי של העיר אזור, צמוד לכביש מס' 1, ומהווה מובלעת בלב איזור מגורים. המבנים הקיימים במתחם שופצו והושכרו למטרת אחסנה לתקופה של 8 שנים. החברה בשיתוף פעולה עם בעלת נכס גובל, פועלת לשינוי תב"ע למתחם למגורים ותעסוקה.

המידע הכלול בסעיף 2.2.9 זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינוי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת הקבוצה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.

החברה חוכרת חלק מנכסיה ממנהל מקרקעי ישראל. לגבי 7 מהנכסים, הסכם החכירה עם המנהל אינו מהוון. הסכמים לא מהוונים אלו כוללים הוראה לפיה העברת זכויות החברה על פי ההסכם או העברת מניות בחברה ו/או הקצאת מניות בחברה בשיעור של למעלה מ- 10%, טעונה הסכמת המנהל ותשלום דמי הסכמה. בפני החברה קיימת גם אופציה לבצע היוון של הסכמי החכירה הנ"ל. החברה שוקלת את צעדיה בנושא זה, ותפעל לתשלום דמי הסכמה או לחילופין דמי היוון. כמו כן לחברה נכס חכור לא מהוון מעירית תל אביב (ראה סעיף 2.2.9).

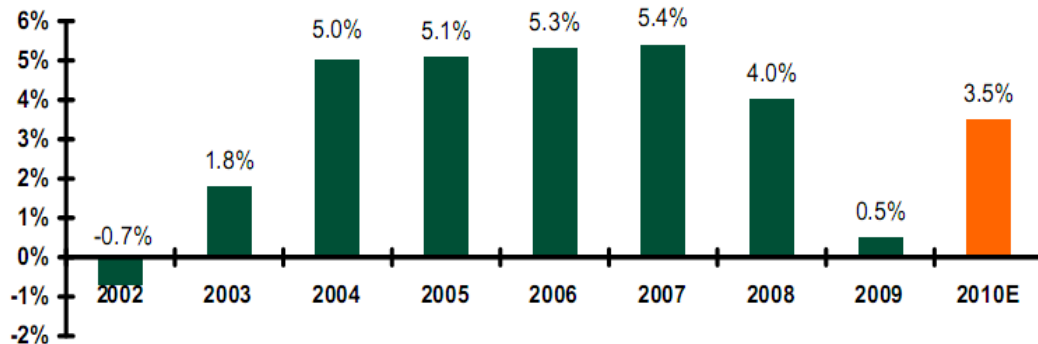
כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכללית שבה פועלת הקבוצה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה של החברה ואשר אינו ודאי.

בסקירת ההתפתחויות הכלכליות בשנת 2009 בכלכלת ישראל (מתוך: התפתחויות כלכליות בחודשים האחרונים מחקר מספר 126 ספטמבר עד דצמבר 2009, בנק ישראל מחלקת המחקר) מציין בנק ישראל כי ברבעון האחרון של שנת 2009 התגברה ההתאוששות בפעילות הכלכלית: היצוא התרחב מאוד, הביקושים המקומיים עלו, וניכרה התעוררות בשוק העבודה. גידול הפעילות בישראל וציפיות להמשכו הביאו להתגברות הלחצים האינפלציוניים ולעליית הציפיות לאינפלציה. על רקע זה, ומפני הצורך להמשיך במדיניות מרחיבה התומכת בפעילות, העלה בנק ישראל מאז אוקטובר 2009 את הריבית במשק בשיעור קטן – ל- 1% ולחודש ינואר ל- 1.25%.

אומדנים מוקדמים לחשבונות הלאומיים לשנת 2009 מלמדים כי התוצר המקומי הגולמי עלה ב- 0.5% כתוצאה מהתרחבות קלה של הצריכה הפרטית והציבורית והתכווצות של היצוא וההשקעות. התוצר המקומי הגולמי עלה בשיעור שנתי של 3% והתוצר העסקי עלה ב- 2.4%.

המשך ההתרחבות של הפעילות הכלכלית הקיף את מרבית ענפי המשק והובל על ידי הייצוא התעשייתי; הייצור התעשייתי גדל, פדיון ענפי המסחר והשירותים עלה, ונרשמה התעוררות מסוימת בענף הבנייה. התפתחויות אלו השתקפו גם בהתרחבות היבוא של תשומות לייצור, מוצרי צריכה והשקעה. עם זאת, הפעילות עודנה נמוכה ביחס לרמתה בתקופה שקדמה למשבר.

שיעור הגידול בתוצר (%)



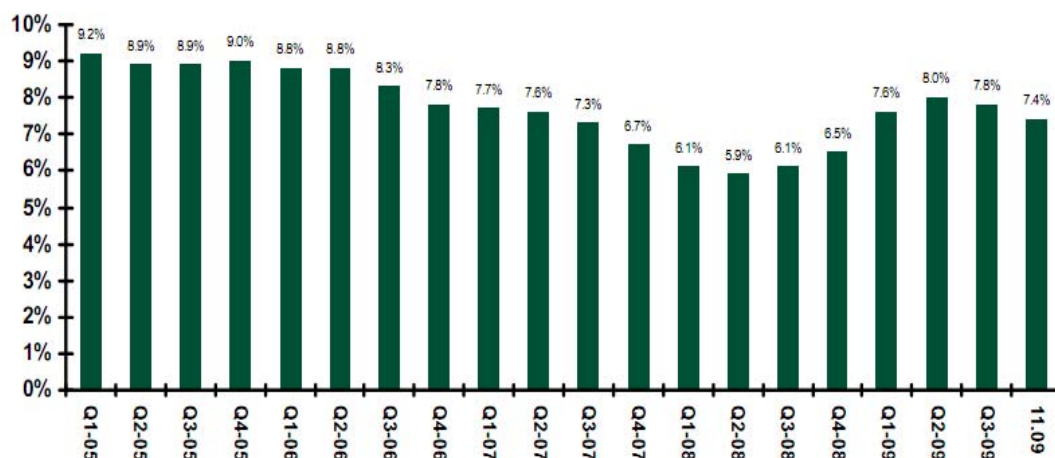
הזינוק בסחר העולמי, עם עליית הביקושים העולמיים, הביא לגידול מהיר של ייצוא הסחורות מישראל. ואולם, ההתאוששות של כלכלות העולם נתמכה בתוכניות סיוע ממשלתיות נרחבות, שהגדילו מאוד את הגירעונות ואת החוב הציבורי. אלה, יחד עם קשיים שעדיין מעיקים על המערכת הפיננסית הבין לאומית, מעיבים על היציאה המהירה מהשפל ועל המשך ההתרחבות של הייצוא הישראלי.

גידול עושרו של הציבור- בזכות התאוששות השווקים הפיננסיים - יחד עם התפנית במחזור העסקים, השיפור בביטחון התעסוקתי ובלימת השחיקה בשכר הריאלי, חיזקו את אמון הצרכנים, אלה, בסיועה של הריבית הנמוכה, הביאו, להמשך גידולה של הצריכה הפרטית, ובפרט של רכישת מוצרים בני-קיימא.

סימנים ראשונים ליציאה מהמיתון ניכרים גם בשוק העבודה; בלימת התכווצותה של התעסוקה במגזר העסקי; שיפור במאזן התעסוקה (איוש משרות פחות עובדים שנפלטו מעבודתם); גידול של מספר שעות העבודה למועסק ועלייה בשכר הנומינלי, כל אלה הביאו לירידה של מספר דורשי העבודה ומספר התביעות לדמי האבטלה, ברבעון הרביעי של שנת 2009 ירד לראשונה מזה חמישה רבעונים רצופים, שיעור האבטלה והוא עומד על רמה של 7.4%.

התעוררות הפעילות הכלכלית מצאה את ביטויה גם בשיפור בגביית המיסים החל מאמצע השנה. תקבולי המיסים הישירים עלו בד בבד עם התעוררות שוק ההון, שיפור ברווחיות החברות, עליית השכר הנומינלי והתרחבות התעסוקה; ההכנסות ממסים עקיפים עלו בשיעור מהיר יותר- בעיקר בזכות עלייה בהכנסות ממסים על יבוא ובגביית המע"מ בשוק המקומי, עם התרחבות הצריכה הפרטית. הוצאות הממשלה היו גבוהות מרמתן על פי התוואי המתאים לביצוע מלא של התקציב- בין השאר עקב הקדמת הוצאות לשנת 2009. הגירעון הכולל ללא אשראי בשנת 2009 הגיע לכ- 5.2% מהתוצר- לעומת תקרת גירעון של 6% מהתוצר, שנקבעה עם אישור תקציב המדינה.

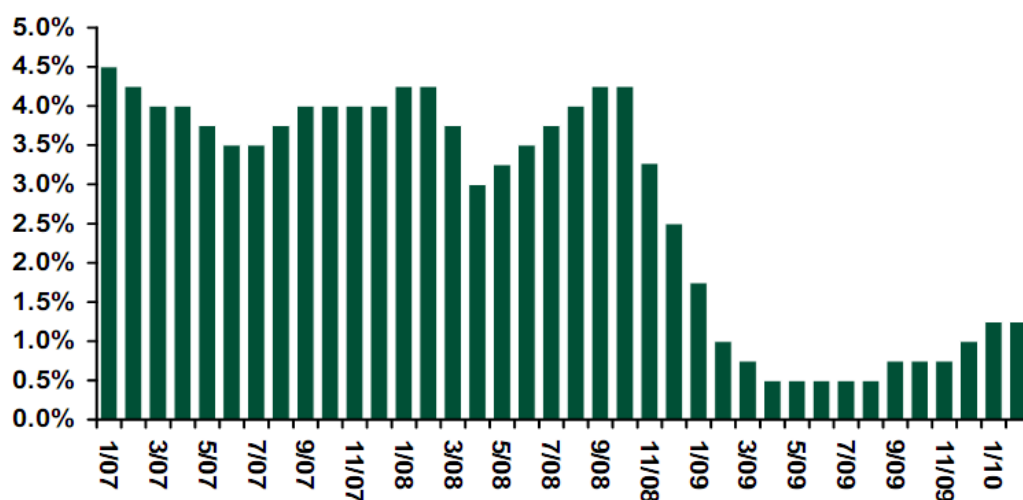
שיעור האבטלה (%)



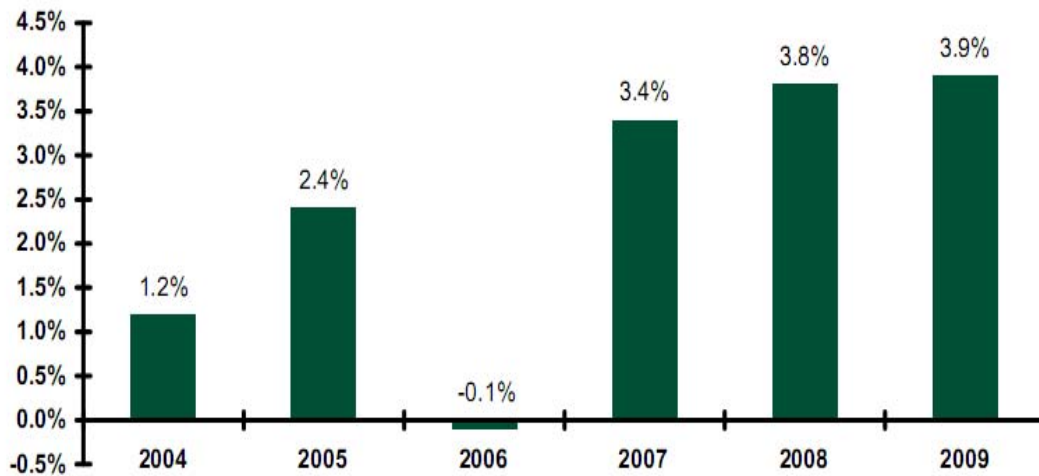
במהלך שנת 2009 גדלו ההשקעות של תושבי ישראל בחו"ל, חלה עלייה חדה ביתרות המט"ח של בנק ישראל, וכן גדלו במידה ניכרת ההשקעות של תושבי חו"ל בישראל בכל האפיקים. בשוקי ההון בארץ (ובעולם) נרשמה התעוררות במחצית השנייה של שנת 2009, עלה ערכם של הנכסים (כולל דירות למגורים) והתגברו ההנפקות בשוק המקומי.

מדד המחירים לצרכן עלה בשנת 2009 ב-3.9%. ריבית בנק ישראל לחודש ספטמבר הועלתה ב-0.25%, ופעם נוספת בדצמבר ל-1% והריבית לינואר 2010 הועלתה שוב ב-0.25%. שער החליפין של השקל מול הדולר יוסף, על רקע היחלשות הדולר בעולם, אולם הציפיות לפיחות גברו. לקראת סוף השנה פחתה התערבות בנק ישראל בשוק המט"ח.

ריבית בנק ישראל (%)



אינפלציה שנתית (%)



מדד ת"א-25 עלה במהלך שנת 2009 בכ- 70% ובסוף השנה הגיע לרמה גבוהה מזו של ערב המשבר בספטמבר 2008. המסחר במניות התאפיין במחזורים נמוכים מאלה של השנה הקודמת וכפי שניתן היה לצפות, ההאטה שפקדה את השוק הראשוני בשנת 2008 החריפה השנה.

המשקיעים הזרים, שמכרו מניות בהיקף של כ- 2.8 מיליארד דולר במחצית השנייה של 2008, שבו והשקיעו במניות בבורסה בתל אביב כ- 1.2 מיליארד דולר. בשוק באיגרות החוב המונפקות על ידי הסקטור העסקי נרשמו בשנת 2009 עליות שערים חדות שהגיעו עד לכ- 45% (לאחר שצנחו בשליש האחרון של 2008 בכ-33%) והצטמצמו פערי הריביות הבין-בנקאיות ומרווחי האשראי הקונצרני.

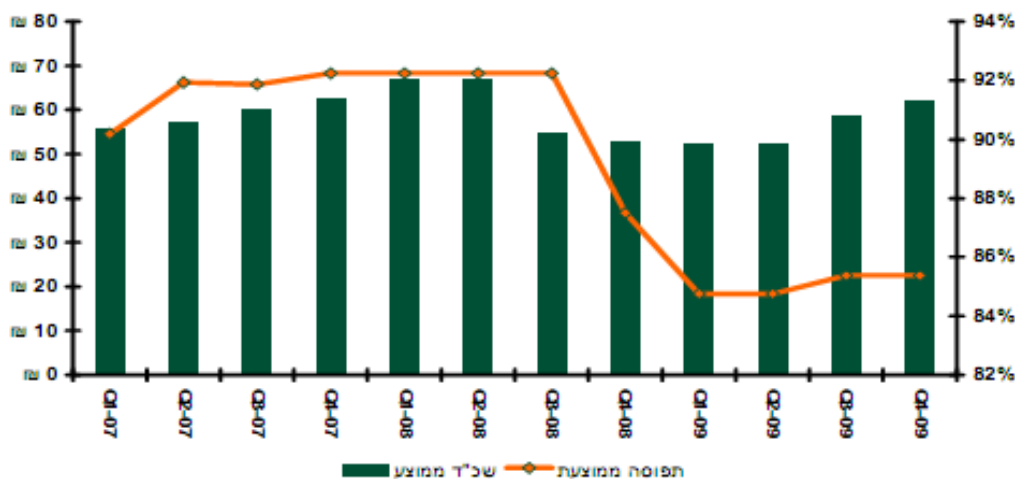
בשוק איגרות החוב נרשמו בסיכום שנתי מחזורים ערים- בדומה למחזור השיא שנרשם בשנת 2008, והתבצעו הנפקות של אג"ח על ידי הבנקים ומספר חברות גדולות, בסכום כולל של כ- 35.5 מיליארד שקל- סכום גבוה בכ- 50% לעומת השנה הקודמת. לצד גיוסי ההון הגדולים בשוק איגרות החוב, נקלעו חברות רבות לשקיים וכ- 50 מהן מצויות בהליך של הסדר עם מחזיקי איגרות החוב.

בדו"ח הסיכום לשנת 2009, כותבת מ.א.ן נכסים בע"מ (להלן: "מ.א.ן נכסים") חברה מובילה בישראל לשרותי נדל"ן מסחרי המייצגת גופים עסקיים בינלאומיים הפועלים בישראל והשותפה עם CBRE, כי במהלך השנה האחרונה נצפתה ירידה ממוצעת של 15-30% במחירי הנדל"ן המסחרי בישראל, ירידה זו נובעת בעיקר משיעור היוון גבוהים יותר שנדרש על ידי הקונים. העלייה בשיעור ההיוון באה לפצות את רוכשי הנדל"ן על הירידה בשיעור המימון שניתן על ידי הבנקים, הירידה בתפוסה והעלייה בפרמיית הסיכון.

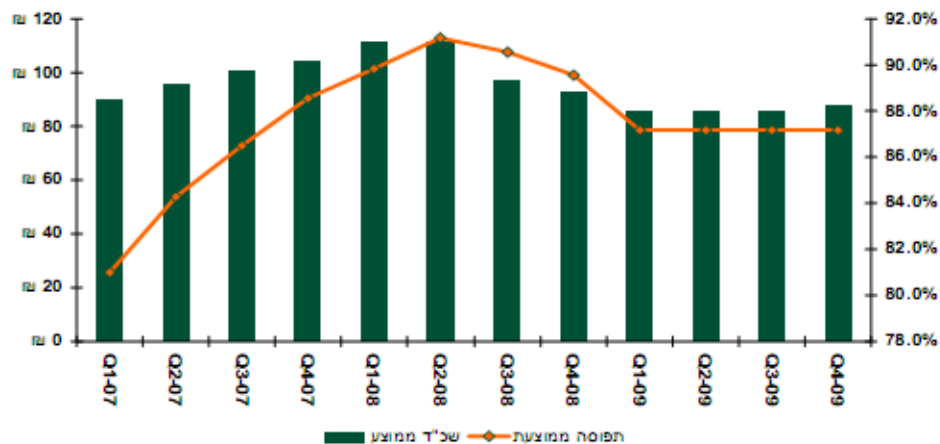
אל מגמת הירידה במחיר הצטרפה מגמה של ירידה בביקושים לשטחים להשכרה. שוק השכירות נכנס לקיפאון כמעט מוחלט שנמשך כשלושה רבעונים, במהלכם נמנעו שוכרים לקבל החלטות לגבי מעבר לנכס חדש יותר או החלטות על הרחבת שטחים, וזאת בעיקר נוכח חוסר ודאות לגבי הפגיעה התפעולית שהם צפויים לספוג. מעבר לכך, פירמות אשר צמצמו את פעילותם העסקית ופיטרו עובדים נאלצו לשאת את הנטל הכבד של תשלום שכירות, ניהול ומיסים עירוניים בגין שטחים ריקים, ולכן פנו לבצע השכרות משנה במחירים מוזלים אשר הקטינו את הנזק שלהן, אך הורידו את דמי השכירות של חוזים חדשים בשוק, באופן דרמטי. היקף נטישת השטחים או הפרת חוזים, שאפינה את המשבר של תחילת העשור, היה מצומצם במשבר הנוכחי. חלק מהחברות נפגעו מהמשבר באופן קשה יותר ונאלצו להיסגר ולפנות את השטחים שהן מאכלסות לחלוטין, אך נוכח עוצמת המשבר המוגבלת בישראל, מספרן אינו רב.

החל מהרבעון האחרון של שנת 2009 הורגשה התאוששות בשוק הנדל"ן המקומי אשר לוותה ביציאה הדרגתית מהקיפאון, יחד עם חזרתם של שוכרים לחפש שטחים חדשים. מרבית השטחים האיכותיים שהתפנו בזמן המשבר הושכרו מחדש, להבחין והחלה מגמה של זחילה מעלה של מחירי שכירות, מספר העסקאות שיעורי התפוסה. חוסר הבנייה החדשה בתחום המשרדים באיזור המרכז בכלל ובתל אביב בפרט, הביאה למחסור בשטחי השכרה חדשים.

ממוצעי שכ"ד (₪ למ"ר) ותפוסת משרדים ארצית



ממוצעי שכ"ד (ש"ל למ"ר) ותפוסת שטחים מסחריים ארצית

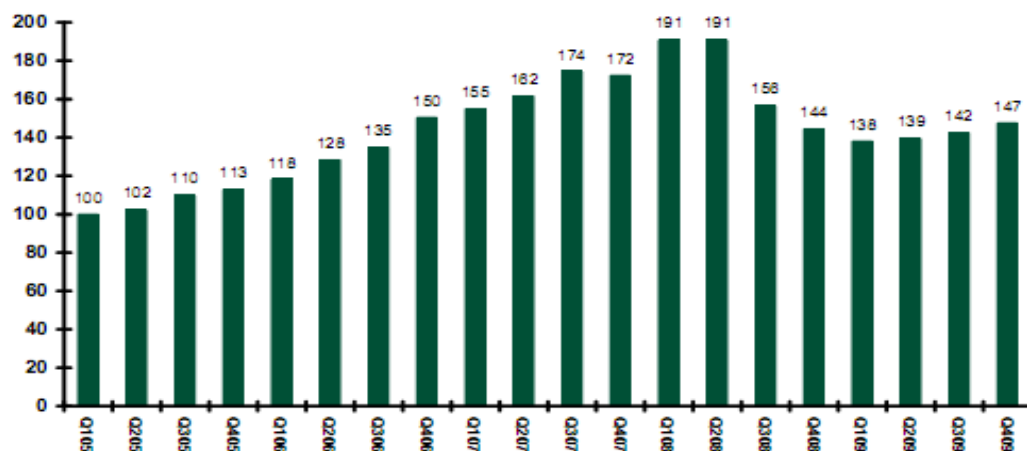


*

הגרפים לקוחים מדוח סיכום לשנת 2009 של מ.א.ן נכסים בע"מ.

ברבעון השלישי של שנת 2009 התפרסם לראשונה מדד מאן למצב שוק הנדל"ן המניב בישראל. המדד נערך ע"י מאן נכסים והוא מבוסס על מידע נדל"ני שנאסף החל מהרבעון הראשון של שנת 2005. המדד הינו מדד יחסי והערך "100" נקבע לרבעון הראשון לשנת 2005, כערך לייחוס. השינוי שחל בערכי המדד מאז ועד היום מביעים את מגמת השינוי בשוק, התחזקות או החלשות, והן את עוצמת השינוי. מדד מאן מחושב בערכים יחסיים ולא מחיר בש"ח, על בסיס מחירי שכ"ד (בערכים נומינליים) ומכירה למ"ר. הוא לוקח בחשבון שיעורי תפוסה והיצע באזורי הביקוש במטרופולין העיר תל אביב וכן שטחי משרדים בערים נוספות שבהן קיים שוק משרדים איכותי.

מדד מאן לאיתנות שוק המשרדים בישראל



* הגרף לקוח מדוח סיכום לשנת 2009 של מ.א.ן נכסים בע"מ.

3. פרק 3 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

3.1 מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ראה סעיף 2 לעיל.

3.1.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן, כפופה לדיני המקרקעין ולדיני התכנון והבניה (ר' גם סעיף 3.13 לדוח).

3.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ראה סעיף 2.2.11 לעיל.

3.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

(א) החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב

בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות הקבוצה, הינם בעיקר :

1. ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול הנכסים.
2. איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש.
3. פיזור גיאוגרפי נכון של ההשקעות, בעיקר בישראל.
4. איתור עסקאות כדאיות וזיהוי הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה.
5. התקשרות עם שותפים בעלי יכולות פיננסיות.
6. איתנות השוברים וטיב הבטוחות.

(ב) להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בבחינת הזדמנויות השקעה, הינם שקלול של קריטריונים רלוונטיים, כמפורט להלן :

1. מיקום הנכס, לרבות דרכי הגישה לנכס, נראותו ופוטנציאל ההשבחה שלו (שיפוץ הנכס והרחבתו).
2. היבטים כלכליים, דמוגרפיים, רגולטוריים ותנאים נוספים, הן ברמה המקומית והן ברמה האזורית.
3. היבטי תחרות מצד נכסים דומים, לרבות צפי לתחרות עתידית.
4. רמת הביקוש וההיצע של נכסים מסוג דומה, תנאי חוזה השכירות, ובכלל זאת דמי השכירות הנוכחיים למול תנאי השוק והפוטנציאל להגדלת דמי השכירות.
5. מבנה ההוצאות הנוכחי של הנכס והפוטנציאל להגדלת הרווח התפעולי.

- (ג) להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בפעילות לייזום ופיתוח של מקרקעין, הינם בעיקר:
1. עלות תשומות הבניה.
 2. משך זמן הבניה.
 3. איתנות קבלני ביצוע.
 4. כפיפות לדרישות חוקיות בסוגיות שונות הקשורות בתכנון ובניה ובאיכות סביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכד') ועמידה בעלויות הכרוכות בעמידה בהן.
 5. שימוש בטכנולוגיות מיוחדות/בניה ירוקה.
 6. איתור שוכרים לנכסים לטווח ארוך/בניה והשכרה יעודית לשוכר ספציפי.
 7. איתור שוכרים בעלי איתנות ובעלי בטוחות בטיב גבוה.

3.1.5 מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה לא קיימים חסמי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, ככלל שוק זה נתון ומושפע מתנאי היצע וביקוש בתקופות המעבר בין עודפי היצע או עודפי ביקוש. בנוסף, נוכח אופיו המיוחד של תחום פעילות זה יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. כמו כן, דרוש ידע וניסיון בגורמי ההצלחה הקריטיים לתחום פעילות זה. היציאה מהתחום אינה גמישה ומימוש ההשקעות יכול לארוך זמן ממושך וזאת מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק, וכן מצבו הכלכלי של המשק והמצב הבטחוני. ראה בהקשר זה האמור בסעיף 2.2.11 לעניין תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

3.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו

ראה סעיף 3.5 להלן.

3.2 לקוחות

לחברה שני שוכרים (מתוך 1,275) אשר הכנסות דמי השכירות מכל אחד מהם מהווה לפחות 5% מהכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול נכסים. בשנת 2009 נבעו כ- 6% מסך ההכנסות מקבוצת הרבוע הכחול, כ- 5% מאגד.

3.3 שיווק והפצה

ככלל, שיווק הנכסים של החברה בישראל מתבצע ברובו באופן עצמאי תוך התמקדות באזור בו מצוי הנכס ובהתאם לנסיבות מתבצע במספר ערוצים נוספים כדוגמת: שילוט באתרים; פרסום בעיתונות בהיקף מצומצם ובהתייחס לנכס ספציפי בכל פעם; שימוש בלקוחות החברה, הן כפוטנציאל להתרחבות והן לשכירות באתרים נוספים. בעסקאות שכירות אקראיות, נעזרת החברה מעת לעת במתווכים תמורת תשלום עמלות תיווך.

לאור מגוון דרכי השיווק והפריסה הארצית של הנכסים אין החברה תלויה בצינור שיווק בודד כלשהו ואובדנו של מי מהם לא ישפיע לרעה באופן מהותי על פעילותה ו/או לא יצריך השקעה כספית ניכרת במציאת חלופה.

צבר הזמנות מנדל"ן מניב בישראל

3.4

3.4.1 להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים בישראל של נכסי הקבוצה ליום 31.12.09, בהתפלגות לפי מועד סיומם (לא כולל מימוש אופציות על ידי השוכרים ולא כולל עליה בדמי השכירות במהלך חיי ההסכם):

תקופה	מספר שוכרים	דמי שכירות לתקופה הרלוונטית	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית
		באלפי ש"ח	%
רבעון 1	1,275	83,392	4
רבעון 2	1,197	80,332	4
רבעון 3	1,115	76,271	4
רבעון 4	1,033	76,231	7
סך הכל 2010		316,226	19
2011	859	237,684	23
2012	549	170,999	16
2013	297	119,231	12
2014	169	78,144	12
2015 ואילך	106	219,855	18

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

- (א) לא תמומש אופציה להארכת חוזה השכירות הניתנות למימוש על ידי השוכר.
- (ב) קנס בגין מימוש יציאה מוקדמת, ככל שקיים, לא נלקח בחשבון.
- (ג) הסכומים כוללים את חלק המיעוט בנכסים באיחוד מלא ואת חלק החברה בנכסים באיחוד יחסי.

3.4.2 להלן נתונים אודות שיעור הכנסות צפויות מדמי שכירות בגין חוזי שכירות חתומים בישראל של נכסי הקבוצה ליום 31.12.09, בהתפלגות לפי מועד סיומם (בהנחה של מימוש כל האופציות על ידי השוכרים, לא כולל עליה בהכנסות מדמי השכירות לרבות בגין מימוש האופציות):

תקופה	מספר שוכרים	דמי שכירות לתקופה הרלוונטית	שיעור ההכנסות המסתיימות בתקופה הרלוונטית
		באלפי ש"ח	%
רבעון 1	1,275	83,320	2
רבעון 2	1,238	82,136	1
רבעון 3	1,189	80,949	1
רבעון 4	1,152	79,918	3
סך הכל 2010		326,323	7
2011	1,056	296,835	11
2012	860	263,305	7
2013	709	233,445	9
2014	575	197,526	10
2015 ואילך	438	1,099,844	56

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

- (א) קנס בגין מימוש יציאה מוקדמת, ככל שקיים, לא נלקח בחשבון.
- (ב) הסכומים כוללים את חלק המיעוט בנכסים באיחוד מלא ואת חלק החברה בנכסים באיחוד יחסי.

המידע הכלול בטבלאות שבסעיף 3.4 זה לעיל הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום תשקיף זה ביחס למועדי הפקיעה של חוזי השכירות הנוכחיים. המידע עשוי להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת הקבוצה, כגון סיום הסכמי שכירות בשל הפרה או בשל קשיים כספיים של שוכרים העשויים לגרום להפרה או להפסקה של הסכמי השכירות.

תחרות

3.5

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול של חברות העוסקות ברכישה, בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן.

הקבוצה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות בישראל העוסקות ברכישה, בייזום ופיתוח נכסי נדל"ן להשכרה למשרדים, לתעשייה ולמסחר וכן חברות העוסקות בהשכרת נדל"ן למשרדים ומסחר, וכן מצד בעלים אחרים של נדל"ן באזורים בהם ממוקמים נכסי הקבוצה. לא ניתן להצביע במדויק על חברות המתחרות בקבוצה, שכן התחרות בתחום

הנדל"ן מאופיינת בתחרות ספציפית בהתאם לסוג הנכס, למיקומו של כל נכס ולרמת התפוסה, כאשר שלושת הפרמטרים הללו קובעים את התשואה מהנכס. בנוסף, התחרות מתמקדת בתחומים של איתור מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח, הקמה והשכרה ובהשכרת מקרקעין לשוכרים פוטנציאליים.

החברה מעריכה כי ביחס לחברות אחרות מסוגה הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל, היקף פעילותה של הקבוצה הינו רחב ומגוון. אין באפשרות החברה להעריך את חלקה בשוק.

להערכת החברה, הגורמים החיוביים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של הקבוצה הינם:

1. מרבית נכסיה של הקבוצה הם נכסים גדולים, באופן יחסי, המאפשרים לתת מענה לצרכי השוכרים הגדולים, תוך התאמת המושכר לצרכיהם.
 2. מרבית נכסיה העיקריים של הקבוצה ממוקמים במרכז הארץ.
 3. לחברה מוניטין חיובי בשוק כחברה אמינה במתן שירות הן בעמידתה בלוחות הזמנים למסירת המושכר לשוכר והן בהתאמת היחידות ו/או המבנים בהתאם לצרכים ולמפרטים, בכל רמה נדרשת על ידי השוכר.
 4. שוכריה הגדולים של הקבוצה הינם בעלי מוניטין חיובי ואיתנות פיננסית ונוהגים לשכור נכסים לתקופות ארוכות.
 5. רמת התחזוקה והניהול של בנייני המשרדים של הקבוצה, נותנת מענה לצרכי הדייר, הכוללים בין השאר תיקונים, שיפוצים ונקיון פנים.
 6. הידע והניסיון שנצברו בשיווק ובניהול מרכזים מסחריים ופארקי תעשייה, המאפשרים למצב את הנכסים באופן אטרקטיבי ולאכלסם.
 7. היכולת להתאים נכס לסוגי לקוחות רבים לאור הפריסה הארצית, מגוון הנכסים והיכולת לבצע התאמות בנכסים לפי צרכי הלקוחות באופן מקצועי ומהיר.
 8. מוניטין חיובי, איתנות פיננסית ויכולת להשיג מימון בנקאי.
 9. יכולותיה בתחומי הייזום והפיתוח מקנים לקבוצה יתרון באיתור מקרקעין לפיתוח והקמה ובאיתור נכסים להשבחה שהינם בעלי פוטנציאל להשכרה ומאפשרים לה לעמוד בביקושי השוק.
 10. נכסי הנדל"ן בהקמה ממוקמים באזורים מתפתחים ועתירי ביקושים הכוללים בנייני משרדים ומסחר נוספים.
- היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לקבוצה בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים.

3.6 רכוש קבוע

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם, בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לתאריך 31.12.09 היתה 18 מיליון ₪.

הרכוש הקבוע כולל גם מערכות סולאריות שנרכשו לאחרונה על ידי החברה בסך של כ-3 מיליון ₪. לענין זה ראה האמור בדוח הדירקטוריון.

3.7 הון אנושי

3.7.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 31 עובדים במטה החברה כמפורט להלן: מנכ"ל, מנהלת כספים, מנהל שיווק, מנהל בינוי, יועצת משפטית, חשב ומהנדס החברה המהווים את ההנהלה הבכירה של החברה ו- 24 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם, כמפורט להלן:

<u>מחלקה</u>	<u>מספר עובדים</u>
לשכת מנכ"ל	2
כספים	16
משפטית	2
שיווק ופיתוח ¹³	6
הנדסה ובינוי	5

כל בעלי התפקידים בחברה מועסקים בהסכמי עבודה אישיים או בהסכמים למתן שירותים כנגד חשבונית מס. מלוא התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד מעביד מכוסות על ידי ההפרשות לפוליסות ביטוח מנהלים ועל ידי עתודה לפיצויים.

על פי תנאי ההסכמים, זכאים חלק מבעלי התפקידים הנ"ל למענקים, בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

בנוסף, מקבלת החברה שירותי ניהול מאלוני-חץ על פי הסכם ניהול מיום 30.9.2005 כפי שתוקן ביום 4.2.09. ביום 7.2.10 נחתם הסכם ניהול חדש בין החברה לבין אלוני חץ שתוקפו החל מיום 1.1.2010 (לענין זה ראה תקנה 22 ס"ק (ג) בפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד" ובאור 27 ד' (1) לדוחות הכספיים).

לחברה לא קיימת תלות מהותית בעובד מסוים.

¹³ 2 חצאי משרות סווגו כמשרה אחת.

3.7.2 אופציות לבעלי תפקידים

שם התכנית	הנהנים על פי התכנית	תאריך אישורה בדירקטוריון	סה"כ כמות כתבי אופציה שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו נכון ל-31.12.09	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.09 ¹⁴	מועד מימוש
תכנית א' כתבי אופציה (לא סחירים) 08/06	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	13.8.06	2,415,000 (מתוכם 1 מיליון כתבי אופציה למנכ"ל) ניתנים למימוש ל-2,415,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות ¹⁵ הטבה)	100,000 בעקבות פרישת נושא משרה	7.08 ₪	50% 1.1.09-31.12.11 30% 1.1.10-31.12.11 20% 1.1.11-31.12.11
תכנית ב' כתבי אופציה (לא סחירים) 08/06	2 בעלי תפקידים בחברה המספקים לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה	13.8.06	100,000 ניתנים למימוש ל-100,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות ¹⁵ הטבה)	50,000 בעקבות פרישת בעל תפקיד שנתן לחברה	7.08 ₪	50% 1.1.09-31.12.11 30% 1.1.10-31.12.11 20% 1.1.11-31.12.11
תכנית ג' כתבי אופציה (לא סחירים) 07/08	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	6.7.08	250,000 ניתנים למימוש ל-250,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות ¹⁵ הטבה)		8.16 ₪	50% 1.1.11-31.12.13 30% 1.1.12-31.12.13 20% 1.1.13-31.12.13
תכנית ד' כתבי אופציה (לא סחירים) 07/08	לבעל תפקיד בחברה המספק לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה	6.7.08	200,000 ניתנים למימוש ל-200,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות ¹⁵ הטבה)		8.16 ₪	50% 1.1.11-31.12.13 30% 1.1.12-31.12.13 20% 1.1.13-31.12.13

כל התוכניות כוללות הוראות שונות למקרה של סיום ההתקשרות בין העובד לחברה והיכולת לממש את יתרת כתבי האופציה שהבשילו ו/או מומשו עד לאותו מועד (כאשר למנכ"ל החברה ניתנה הגנה נוספת למקרה של העברת השליטה בחברה).

¹⁴ צמוד מדד ומותאם דיבידנד.

¹⁵ האופציות מותאמות בגין מניות הטבה, כאשר כל אופציה מקנה 1.25 מניות.

לפרטים נוספים על תכניות האופציות א' ו-ב' הנ"ל, לרבות לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 13.8.06 (מס' אסמכתא 01-074083-2006) ולדו"ח מידי מתקן מיום 14.8.06 (מס' אסמכתא 01-074911-2006).

במסגרת תכניות א' ו-ב' לעיל הוקצו למנכ"ל החברה 1 מיליון כתבי אופציה, ולמנהלת הכספים, החשב היועצת המשפטית ומנהל הבינוי הוקצו 200,000 כתבי אופציה לכל אחד.

לפרטים נוספים על תכניות האופציות ג' ו-ד' הנ"ל, לרבות לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 7.7.08 (מס' אסמכתא 01-194598-2008).

במסגרת תכניות ג' ו-ד' לעיל הוקצו למהנדס החברה ולמנהל השווק של החברה 200,000 כתבי אופציה לכל אחד.

3.7.3 הצעה פרטית של מניות למנכ"ל החברה

ביום 19 למרץ 2007 החליט דירקטוריון החברה לאשר הצעה פרטית של כ-628 אלפי מניות של החברה למנכ"ל החברה (להלן- המנכ"ל) במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון עם נאמן, במחיר של 10.829 ₪ למניה (כפוף להתאמות בעקבות חלוקת דיבידנד), שגילם הנחה של 15% משער הסגירה של מניית החברה בסוף יום המסחר שקדם להחלטה, ובסך הכל הנחה כוללת של 1.2 מיליון ₪ וזאת חלף מענק שנתי במזומן בגין שנת 2006 בסך של 800 אלפי ש"ח.

בנוסף, החליט דירקטוריון החברה להקצות למנכ"ל כ-372 אלפי מניות נוספות במחיר של 12.74 ₪ למניה (כפוף להתאמות בעקבות חלוקת דיבידנד), השווה לשער הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד ההחלטה.

סך כל המניות המוקצות (בהיקף של 1 מיליון ₪ ע.ג.), מקנות למנכ"ל כ-0.61% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-0.57% בדילול מלא). רכישת המניות האמורות מומנה באמצעות הלוואה מבנק שקיבל המנכ"ל. החברה העמידה לבנק ערבות לתקופה של עד חמש שנים להלוואות בגין רכישת המניות בסך כולל של 10.5 מיליון ₪ (נכון ל-31.12.09 עמדה ההלוואה על סך של 9.5 מיליון ₪). כבטוחה להלוואות בסך של כ-3.9 מיליון ₪ שועבדו 372 אלפי המניות הנוספות בשעבוד ראשון בדרגה לטובת החברה. כל המניות האמורות הוקצו בחודש מאי 2007. למידע נוסף, ראה באור 19 ט' לדוחות הכספיים.

3.7.4 הצעה פרטית של מניות לדירקטורים

לעניין הצעה פרטית של מניות לדירקטורים בחברה ראה סעיף 2.2 שבתקנה 21 בפרק ד' "פרטים נוספים על התאגיד"

3.8 חומרי גלם וספקים

הקבוצה נוהגת לבצע בנכסיה מעת לעת, עבודות תחזוקה, שיפוצים והתאמות לשוכרים, וזאת מעבר לתפעול השוטף של הנכסים, המתבצע על ידי חברות הניהול עצמן מתקציבן שלהן. היקף העלות ההונית (CAPEX) לשמירת הקיים, הסתכם בשנת 2009 לסך של כ-18 מיליון ₪ (כ-17 מיליון ₪ לשנת 2008 וכ-11 מיליון ש"ח לשנת 2007). על פי רוב, הקבוצה איננה רוכשת בעצמה חומרי גלם ורכישת חומרים אלו נעשית באמצעות קבלני משנה המבצעים את עבודות התחזוקה, השיפוצים והבנייה. מנהל הבינוי ומנהל התפעול הינם האחראים על מערכת הרכש וההשקעות במבנים המבוצעות על ידי קבלני המשנה.

בתחום הייזום והפיתוח מושפעת הקבוצה מעלות העסקת הקבלנים המבצעים בפרוייקטים שיוזמת החברה ולפיכך גם משינויים במחירי חומרי גלם (כגון ברזל לבניין, בטון ומלט) ובעלות כח אדם וממחסור בגורמים אלה. לפיכך לזמינותם של עובדים זרים ולמחירי בטון ומלט הנקבעים ע"י מונופולים עשויה להיות השפעה מסויימת על עסקי החברה. בנוסף, מחסור בחומרי גלם ובכח אדם עלול לעכב בניית פרוייקטים ולגרום למסירה באיחור של נכסים לשוכרים.

לחברה אין תלות בספקים ונותני שירותים מסויימים.

בנוסף לאמור לעיל ראה לעניין זה האמור בסעיף 2.2.11 לעניין תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

3.9 הון חוזר

ככלל, החברה אינה נותנת אשראי לשוכריה, אלא גובה את דמי השכירות בדרך כלל מראש לתקופה שבין חודש לשלושה חודשים. רוב הדיירים מעמידים, טרם חתימת החוזה, בטחונות לדמי השכירות ולקיום חוזה השכירות והסכם הניהול, כגון: ערבויות בנקאיות, שטרי חוב, פקדונות וכדומה. הטיפול בשוכרים המפגרים בתשלום מועבר למחלקת השיווק ונעשה בעזרת היועצים המשפטיים של החברה.

לתאריך המאזן לקבוצה מזומנים ושווי מזומנים בסך של 470 מיליון ש"ח. סך העודף בהון החוזר מסתכם לסך של 169 מיליון ₪.

נכון ליום 31.12.2008 סך המזומנים ושווי מזומנים הסתכם ב-593 מיליון ש"ח. העודף בהון החוזר הסתכם לסך של 262 מיליון ש"ח.

3.10.1 כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה מהונה העצמי של החברה, מהון שגייסה החברה מהציבור בהנפקות הון ואג"ח במסגרת תשקיף מחודש מאי 2006 ודוחות הצעת מדף מחודש נובמבר 2007 (במסגרת תשקיף מדף ממאי 2007) ומחודש דצמבר 2009 (במסגרת תשקיף מדף ממאי 2009), מהון שגייסה החברה מגופים מוסדיים באמצעות הנפקות פרטיות של הון ושל אג"ח תוך הרחבת אג"ח (סדרה א') שבמחזור, מהון שמגייסת החברה מהציבור בעקבות מימוש כתבי אופציה לאג"ח, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי ומאגרות חוב מגופים מוסדיים. בשנת 2009 הקבוצה גייסה סך של כ- 225 מיליון ₪ מתאגידים בנקאיים, לרבות במסגרת הסכמי ליווי והנפקת אגרות חוב (בניכוי פרעונות של 66 מיליון ₪)²⁰.

להלן פירוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.09 :

ריבית ממוצעת לשנת 2009	יתרה ליום 31.12.2009	
%	באלפי ש"ח	
		מקורות בנקאיים
3.65	29,327	צמודי דולר
4.78	1,186,080	צמודי מדד
2.48	230,586	לא צמודי מדד
	1,445,993	סה"כ מקורות בנקאיים
4.88	1,627,906	מקורות לא בנקאיים- צמודי מדד
	3,073,899	סה"כ*
	469,976	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים
	2,603,923	חוב פיננסי, נטו

* ללא אג"ח בדולר קנדי שיש כנגדו נכס אג"ח בדולר קנדי

²⁰ לא כולל הלוואות בגין חברות שאוחדו לראשונה.

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים :

שנת פרעון	יתרת קרן לפרעון
2010	212,536
2011	250,704
2012	200,895
2013	396,551
2014 ואילך	2,017,931
סה"כ	3,073,899

לענין 92 מיליון ש"ח שהתקבלו בעבר מגופים מוסדיים והומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה, ואשר נרכשו על ידי החברה במהלך נובמבר 2009 במסגרת רכישת והסדרת אגרות החוב ושטרי ההון הבלתי סחירים שהונפקו על ידי אילות הבנות מהגופים המוסדיים, ראה סעיף 3.10.3.1 להלן ובאור 18 ב' (2) (ג) לדוחות הכספיים.

3.10.2 מידע נוסף

א. דרוג אשראי

נכון למועד דוח זה אגרות החוב (סדרה א') של החברה מדורגות על ידי מעלות בדירוג A stable לאחר העלאת אופק הדרוג משלילי ליציב ועל ידי מידרוג בע"מ בדירוג A1 negative.

במהלך דצמבר 2009 אישרה מידרוג דירוג A1 באופק שלילי גם לסדרה חדשה של אגרות חוב שהנפיקה החברה במהלך דצמבר 2009, אג"ח (סדרה ג'), בהיקף של עד 400 מיליון ₪ ע.נ. בפועל הנפיקה החברה 168 מיליון ₪ ע.נ. אג"ח (סדרה ג').

להלן שינויים שחלו בדירוג האשראי בארבע השנים האחרונות:

- *באוקטובר 2006 ניתן על ידי מעלות דירוג AA- (stable).
- *בנובמבר 2006 ניתן על ידי מידרוג דירוג Aa3 (stable).
- *באוגוסט 2008 הורידה מעלות את אופק הדירוג ל AA- (negative).
- *בדצמבר 2008 הודיעה מעלות על הורדת דירוג לסדרת האג"ח הקיימת במחזור של החברה ל A (stable).
- *בדצמבר 2008 הודיעה מידרוג על הורדת דירוג לסדרת האג"ח הקיימת במחזור של החברה ל A1 (negative).

* ביולי 2009 הודיעה מעלות על הורדת אופק הדירוג לסדרת האג"ח הקיימת במחזור של החברה (אג"ח (סדרה א')) ל A (negative).

* בדצמבר 2009 אישרה מידרוג דירוג A1 (negative) לסדרה חדשה של אגרות חוב שהנפיקה החברה בהיקף של עד 400 מיליון ₪ ע.נ..

* בינואר 2010 הודיעה מעלות על העלאת אופק הדירוג לסדרת האג"ח הקיימת במחזור של החברה (אג"ח (סדרה א')) משלילי ליציב A (stable).

ב. מסגרות אשראי

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

לתאריך המאזן לא ניצלה החברה את המסגרת הנ"ל.

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

- (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה.
- (2) שיעור ההון העצמי מסך מאזן החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%.

החברה הגיעה להסכמה עם הבנק לפיה יוסרו המגבלות לעיל אם עד ליום 30.6.10 תרשום החברה שעבודים קבועים מדרגה ראשונה לטובת הבנק על נכסי נדל"ן מסויימים מנכסי הקבוצה ששוויים הכולל כבטוחה, על בסיס הערכות שמאי, לא יפחת מ-400 מיליון ₪.

במסגרת אחד מהסכמי הליווי לבניה על הקבוצה לעמוד בתנאי של הון עצמי מינימלי בסך של 800 מיליון ₪.

3.10.3 מידע נוסף אודות מקורות המימון של החברה נכון ליום פרסום דוח זה:

3.10.3.1 אגרות חוב שהונפקו על ידי אילות בנות

א. בחודש מאי 2006 התקשרו החברה ושתי חברות אילות בנות בהסכם חדש אשר תוקן בדצמבר 2006, עם יתרת בעלי אגרות החוב, להסדרת הלוואות שיתרתן הכוללת ליום 31 במרץ 2006 הסתכמה בכ-190 מיליון ש"ח תוך המרת ההלוואות לאגרות חוב לא סחירות בתנאי מימון חדשים ולשטרי הון לא סחירים אשר נכון לאותו מועד העריכה הנהלת החברה, בהתבסס על התחזיות העסקיות של שתי חברות אילות הבנות הנ"ל, כי לא קיימת סבירות לפרעונם של שטרי ההון. לפיכך החל ממועד ההסכם החדש הוצגו שטרי ההון לפי שווים ההון. במסגרת אותו הסכם נקבעו בין החברה לבעלי אגרות החוב ושטרי הון הבלתי סחירים גם הסדרים לגבי ניהול משותף של ארבעה נכסים מניבים שבבעלות שתי אילות הבנות הנ"ל ("הסכם הניהול המשותף").

ב. ביום 22.11.09 חתמה הקבוצה על הסכמים (להלן: "**הסכמי ההקצאה**") עם בעלי אגרות החוב הנוטרים או עם גופים אשר באו בנעליהם (להלן: "**הגופים המוסדיים**"), לפיהם תרכוש מהם החברה את אגרות החוב ואת שטרי ההון הבלתי סחירים שבבעלותם, שיתרתם הכוללת על פי ספרי החברה נכון ליום 30.9.09 הסתכמה יחדיו לסך של 110,266 אלפי ₪, כנגד הקצאת 7 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג של החברה ו- 40 מיליון ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה א') של החברה. בהקשר זה ראה דווח מיידי של החברה מיום 23.11.09 (אסמכתא מס' 292368-01-2009) ומיום 2.12.09 (אסמכתא מס' 307794-01-2009).

כמו כן, נחתמו בין הצדדים גם הסכמי אופציה (להלן: "**הסכמי האופציה**") בהם הוענקה לחברה אופציית call, לתקופה של שנתיים, לרכוש את מניותיהם של הגופים המוסדיים²¹ באילות השקעות בנכסים בע"מ (המחזיקה בין היתר בחלק קטן ממניות שתי אילות הבנות הנ"ל וחברות בנות אחרות מקבוצת אילות) במחיר מימוש, שאינו מהותי, שהמנגנון לחישובו נקבע בהסכמי האופציה. כמו כן, ניתנה בהסכמי האופציה לגופים המוסדיים אופציית put לתקופה של שנתיים שתחילתן לאחר תום תקופת אופציית ה-call, למכור לחברה את המניות הנ"ל במחיר המימוש הנ"ל.

ביום 7.12.2009 הושלמו הסכמי ההקצאה והחברה הקצתה לגופים המוסדיים 7 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג של החברה ו- 40 מיליון ש"ח ע.ג אגרות חוב (סדרה א') של החברה ובא לסיומו גם הסכם הניהול המשותף.

ג. עם רכישת יתרת אגרות החוב וההלוואות ע"י החברה, כאמור לעיל, השלימה החברה את המהלך אותו החלה בשנת 2006 לרכישת מלוא זכויותיהם של כל בעלי ההלוואות השונות ואגרות החוב שהוקצו על ידי חברות אילות הבנות. כמו כן, כפועל יוצא מהשלמת המהלך הועברו לקבוצה מלוא זכויות הניהול ביחס לארבעת הנכסים נשוא הסכם הניהול המשותף.

החברה פועלת עתה גם להשלמת המהלך להסבת השעבודים והמשכנתאות המשמשים כבטוחה לאגרות החוב הנ"ל, לטובת החברה.

²¹ כמו כן, נחתם הסכם אופציה נוסף, באותם תנאים, עם גוף מוסדי נוסף המחזיק במניות באילות השקעות בנכסים בע"מ ושאינו אחד מבעלי אגרות החוב הנוטרים או נעבריהם.

3.10.3.2 מערך שעבודים

נכסים לא משועבדים

לקבוצה נכסים לא משועבדים בשווי של כ-2.5 מיליארד ₪.

נכסים משועבדים

לקבוצה נכסים משועבדים לבנקים ואחרים בשווי של כ-2.3

מיליארד ₪, לפי הפירוט הבא:

א. להבטחת הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2009

מסתכמת לסך של 1.5 מיליארד ש"ח שנתקבלו מתאגידים

בנקאיים שעבדה הקבוצה מקרקעין, אשר שויים ליום 31

בדצמבר 2009 מסתכם לסך של 2.15 מיליארד ש"ח, וכן חלק

מההכנסות הנובעות מהנכסים שבבעלותה.

ב. להבטחת אגרות חוב בסך של 47 מיליון ש"ח שהונפקו לאחרים

יצרה החברה שעבוד על מחצית מההכנסות בגין 2 נכסים אשר

בגינם הונפקו אגרות החוב.

ג. להבטחת אגרות חוב בסך של 114 מיליון ש"ח שנתקבלו

מאחרים, בקשר לפעילות שהופסקה בקנדה, שיעבדה החברה

ניירות ערך המוחזקים לפדיון בסך 129 מיליון ש"ח.

ד. התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה א') שיתרתן ליום 31 בדצמבר

2009 מסתכמת ל-1,418 מיליון ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על

פיקדון בסך 1 ₪.

ה. התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה ג') שיתרתן ליום 31 בדצמבר

2009 מסתכמת ל-162 מיליון ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על

פיקדון בסך 1 ₪.

3.10.3.3 אשראי בריבית משתנה

<u>מטבע בו ניתן האשראי</u>	<u>יתרה ליום 31.12.09</u>	<u>ריבית המשוקללת בשנת 2009</u>	<u>שיעור ריבית הפרים הרלבנטי בסמוך למועד פרסום דוח זה</u>
	<u>מיליוני ש"ח</u>	<u>%</u>	<u>%</u>
ש"ח	33	פריים + 1%	2.5
ש"ח	168	פריים - 0.75%	2.5
ש"ח	23	פריים + 1%	2.5
ש"ח	6	פריים + 0.2%	2.5
דולר ארה"ב	29	ליבור + 2.65%	-

תמצית דיני המס החלים על החברה

על החברה והחברות המוחזקות שלה בישראל חלות הוראות פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985, לרבות תקנות מכוחן, וכן חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה רכישה), התשכ"ג-1963.

ביום 26 בפברואר, 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח – 2008 (להלן – "התיקון"), לפיו תחולתו של חוק התיאומים בשל אינפלציה הסתיימה בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא חלות עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

בהתאם לתיקון, בשנת המס 2008 ואילך, לא מחושבת עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו כן, הופסקה ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה מתואמים עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד הופסקה ממועד זה ואילך.

שיעור מס הכנסה החל על החברה והחברות המוחזקות שלה בישראל בשנת המס 2009 הינו 26%. בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה, התשס"ה - 2005, יופחת שיעור מס החברות שחל על החברה באופן הדרגתי כלהלן: בשנת 2007 יחול שיעור מס של 29%, בשנת 2008 יחול שיעור מס של 27%, בשנת 2009 יחול שיעור מס של 26% ומשנת 2010 ואילך, יחול שיעור מס של 25% על כלל הכנסות החברה. שיעור המס על רווח הון, לרבות שבח מקרקעין, הינו 25% (על רווח הון שנצמח קודם ל- 01.01.2003 ועל שבח שנצמח קודם ל- 7.11.01 שיעור המס הינו שיעור מס החברות). שיעור מס הרכישה החל על החברה הינו 5%. החל מאוגוסט 2007 בוטל חיוב מס מכירה בישראל.

ביום 23 ביולי 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן: "חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים יופחתו שיעורי המס הקיימים החלים על חברות (26% ו-25% בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה) באופן הדרגתי החל משנת המס 2011 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 18%. חוק ההסדרים חל גם על מס שבח. יישום חוק ההסדרים הגדיל את הרווח הנקי של החברה בשנת 2009 בסך של כ-79 מיליון ש"ח. בקביעת אומדן זה הניחה הנהלת החברה כי שיעור המס שיחול בעת ההיפוך של הפרשים הזמניים של הנדל"ן להשקעה שלה יהיה 18%.

3.11.2 שומות מס

לענין זה ראה ביאור 17 ח' לדוחות הכספיים.

3.11.3 דיוני שומות מהותיות

לענין זה ראה ביאור 18.א' (4) (5) לדוחות הכספיים.

3.12 איכות הסביבה

3.12.1 א. הקבוצה בהיותה הבעלים ו/או החוכר של נכסי מקרקעין, אחראית על פי

דין לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת.

ב. לאור העובדה כי מרבית נכסי הקבוצה מושכרים לעסקי משרדים ו/או מסחר, אין הנהלת החברה צופה חשיפה משמעותית לקבוצה בתחום איכות הסביבה בגין נכסים אלה.

3.12.2 הקבוצה משכירה לחברות הסלולר שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים. למיטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד פרסום תשקיף זה, מותקנים בשטחי הקבוצה בסה"כ כ- 27 אנטנות ומשדרים זעירים. דמי השכירות השנתיים הכוללים בגין אנטנות ומשדרים בגין שנת 2009 הסתכמו לסך של כ- 775 אלפי ש"ח (748 אלפי ש"ח בשנת 2008). הסכמי השכירות הקיימים עם חברות הסלולר יסתיימו בתקופה שתחילתה ביום 31.3.2010 וסיומה ביום 31.4.2013 (לא כולל מימוש תקופות אופציה).

על פי ההסכמים שנחתמו בין החברה לבין חברות הסלולר, האחריות בגין קבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין לשם הקמת והפעלת האנטנות ו/או המשדרים הזעירים, מוטלת על חברות הסלולר. בנוסף מתחייבות חברות הסלולר כי תעמודנה בהוראות הבטיחות על פי כל דין. על פי אותם הסכמים, אחראיות חברות הסלולר לשאת בחבות המוטלת עליהן על פי דין ולשפות את החברה בגין כל נזק הנגרם כתוצאה מפעילותן במושכר, למעט נזק שנגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של החברה. בנוסף, על פי אותם הסכמים, מתחייבות חברות הסלולר לבטח, בין היתר, את חבותן על פי דין בגין פגיעה ו/או נזק העלולים להיגרם לצדדים שלישיים עקב פעילותן במושכר, כאשר הביטוח מורחב לשפות את החברה וחברת הניהול בגין אחריותן על פי דין למעשי ו/או מחדלי חברות הסלולר.

לענין אחריות החברה על פי דין כבעלים או כחוכרת של המקרקעין בהם מותקנים האנטנות ו/או המשדרים הזעירים, ראה סעיף 3.12.1 (א) לעיל.

3.13 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

3.13.1 החברה ככזו, כפופה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, ולתקנות שהוצאו מכוחו. עם הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, החברה כפופה גם לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, ולתקנות מכוחו.

3.13.2 פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן כפופה לדיני המקרקעין ולדיני התכנון והבניה.

3.13.3 ביום 26.5.1999, הוכרזה החברה, ביחד עם מפעלי תחנות בע"מ, שהינה שותפתה בבעלות בתחנות מרכזיות הממוקמות בדימונה ובירושלים, כבעלת מונופולין בהספקת גישה למסופי אוטובוסים מרכזיים באזור דימונה וירושלים. כמו כן, הסכמי השכירות בין הקבוצה ומפעלי תחנות בע"מ לבין אגד, הוכרזו כהסדר כובל בגישה ושימוש במסופי נוסעים מרכזיים לתחבורה ציבורית. ביום 27.9.2000, חתמה החברה על מסמך התחייבות כלפי הממשלה במסגרתו הסכימה לאפשר שימוש במתקנים תחבורתיים שבבעלותה גם למפעלי תחבורה מתחרים ל"אגד", בכפוף למספר תנאים (להלן בסעיף זה: "**ההסדר**"). מכוח ההסדר נחתמו הסכמי שכירות עם מפעלי תחבורה ציבורית המתחרים ב"אגד". החברה מחויבת לפעול ופועלת בעניין זה בהתאם להסדר ולהוראות המפקח הארצי על התעבורה במשרד התחבורה אשר אחראי להתקשרויות עם מפעלי תחבורה ציבורית המתחרים ב"אגד".

לדעת החברה אין לאמור לעיל השפעה מהותית על עסקי החברה.

3.14 הסכמים מהותיים

לעניין זה ראה באור 7 ה' לדוחות הכספיים.

3.15 הליכים משפטיים

3.15.1 למועד דוח זה אין לקבוצה הליכים משפטיים מהותיים תלויים ועומדים בבתי משפט ו/או לתקופת הדוח אין תוצאות הליכים משפטיים מהותיים שהסתיימו (לצורך סעיף 3.15 זה בלבד נחשב הליך משפטי כמהותי, בין אם הוגש על ידי הקבוצה ובין אם הוגש כנגדה, במידה והסכום הנתבע, ללא ריבית והוצאות, עולה על 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס מאוחד, היינו סך של כ- 53 מיליון ₪ ליום 31 בדצמבר, 2009).

3.15.2 למועד פרסום דוח זה נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות 23 תביעות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 155 מיליון ₪, כשחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 110 מיליון ש"ח. בגין התביעות המתנהלות וההליכים המיסויים נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2009 הפרשות בסכום כולל של כ- 24.7 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין.

3.15.3 לתיאור הליכים משפטיים ומיסויים משמעותיים המתנהלים נגד הקבוצה על אף שאינם נחשבים הליכים משפטיים מהותיים בהתאם לרף המהותיות האמור בסעיף 3.15.1 לעיל, ראה באור 18 לדוחות הכספיים. כמו כן, הקבוצה הינה נתבעת בתביעות המטופלות על ידי חברות ביטוח, אשר בטחו אותה מפני הסיכונים נשוא התביעות, למעט רכיב ההשתתפות העצמית. סכום ההשתתפות העצמית הכולל בגין התביעות הנ"ל אינו מהותי.

3.15.4 לתיאור מחלוקות בהן מעורבת הקבוצה ראה ביאור 18 ב' (1) לדוחות הכספיים.

3.16 יעדים ואסטרטגיה עסקית

א. האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים (או ייזום, פיתוחם ובנייתם) ובאמצעות מיזוג עם תאגידים אחרים הפעילים בענף, בעלי היקפי פעילות דומים לאילו של הקבוצה.

בכוונת הקבוצה, כל עוד לא יוחלט אחרת, להתמקד בהשקעות בישראל בלבד. ראה לעניין פרק זה האמור בסעיף 2.2.11 לעיל בקשר עם תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

המידע דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). יובהר כי מימוש הנכסים בישראל מעת לעת מתבצע בהתאם לתנאי השוק ולכדאיות הכלכלית וכי גורמים חיצוניים אילו אינם בשליטת הקבוצה. כמו כן, קביעת היעדים מתבססת על הערכות הקבוצה ביחס למצב המשק בו היא פועלת ולפיכך אין כל וודאות כי האמור לעיל אכן יתממש והתוצאות בפועל עשויות להיות שונות מההערכות המפורטות לעיל.

ב. בשנת 2005, חוקק חוק לתיקון פקודת מס ההכנסה, התשס"ה-2005, העוסק בהקמת קרן להשקעות במקרקעין- Real Estate Investment Trust (REIT) בישראל (להלן בסעיף 3.16 זה: "**הקרן**"). חוק זה עשוי לעודד ולהגביר את הפעילות בענף הנדל"ן המניב בישראל. יחד עם זאת, לדעת החברה, בחוק קיימות מספר בעיות אשר אינן מאפשרות לחברה להעביר את נכסיה לקרן בשל הסיבות האמורות להלן, ואשר בגינן לא קיימת הצדקה כלכלית להקמת הקרן: קיומו של אירוע מס בשל העברת נכסים לקרן מידי מייסד הקרן כנגד הקצאת מניות, חיוב מייסד הקרן במס מכירה בשל העברת הנכסים לקרן, מגבלות החלות על אחוזי ההחזקה של מייסד הקרן ופיזור בעלי השליטה בה. היה ולדעת החברה ישונו הסיבות האמורות לעיל, תשקול החברה בחיוב הקמת קרן כאמור והכול בכפוף לכדאיות כלכלית והחלטות דירקטוריון החברה.

3.17

צפי להתפתחות בשנה הקרובה

הקבוצה בוחנת ותמשיך לבחון במהלך השנה הקרובה את ההתקדמות בביצוע הפרויקטים בייזום בהתאם למצב המשק בישראל ולאור קצב שווק השטחים בפרויקטים.

צפי הקבוצה לשנה הקרובה הינו כי הקבוצה תמשיך לפתח את עסקיה, לאתר הזדמנויות לרכישת נכסים מניבים לצרכי השכרה למשרדים ומסחר המניבים באופן שוטף דמי שכירות, ולהמשיך בפעילות ייזום, פיתוח ובניה בעשרה בתחום הנכסים המניבים במגבלות האמורות לעיל.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). לחברה אין שליטה בנוגע להצעות ויוזמות עסקיות חדשות שיוצע לחברה להצטרף אליהן. לפיכך, אין וודאות כי הצפי להתפתחות החברה בשנה הקרובה הנזכר בסעיף 3.17 זה לעיל, יתממש.

3.18

מידע בדבר אירועים מהותיים בחברה לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2009

3.18.1 לענין זה ראו ביאור 7 ה' לדוחות הכספיים.

3.18.2 לעניין הסכם ניהול חדש שנחתם בין החברה לבין אלוני חץ לתקופה מיום 1.1.2010 ועד 31.12.2014 ראה ס"ק (ג) של תקנה 22 בבפרק ד' של הדוח התקופתי "פרטים נוספים על התאגיד" ובאור 27 ד' לדוחות הכספיים.

3.19

מגזרים גיאוגרפיים

אין.

3.20

גורמי סיכון

הקבוצה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכללית, מהמאפיינים הייחודיים של הענף בו היא פועלת וגורמי סיכון הייחודיים לה:

3.20.1 גורמי סיכון מקרו-כלכליים:**(א) סיכונים משקיים**

עיסוק הקבוצה בתחום הנדל"ן בישראל מושפע משיעורי הצמיחה וממדיניות הריבית בישראל ועל כן הכנסות הקבוצה תלויות, בין היתר, בגורמים אלה.

(ב) סיכוני ריבית

שינויים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע על שווי נכסי הקבוצה, כך שאם שיעורי הריבית יעלו, התשואה הנדרשת על הנכסים תעלה ושווי הנכס עלול לפחות ולהיפך. שינויים בשיעור הריבית המשתנה בישראל עשויים להשפיע על תוצאות החברה (רווח והפסד).

(ג) שינויים בשיעורי האינפלציה

1. לקבוצה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן בישראל אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
2. הכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול צמודות למדד המחירים לצרכן.

3.20.2 גורמי סיכון ענפיים:

הקבוצה, הפועלת בעיקר בשוק הנדל"ן המניב בישראל, חשופה לסיכונים הכוללים: שינוי בביקוש לשטחים להשכרה (התלוי בין היתר במדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות), ירידה במחירי השכירות, עליה בעלות גיוס ההון, איתנותם של שוכרים עיקריים וכושר תשלום ועליה במחירי תשומות הבניה.

להלן גורמי הסיכון שתוארו לעיל והשפעתם, על-פי הערכת הנהלת החברה, על תוצאות עסקיה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה		
גדולה	בינונית	גורמי הסיכון
גורמי סיכון מקרו כלכליים:		
X		סיכוני ריבית
X		שינויים ושיעורי האינפלציה
גורמי סיכון ענפיים:		
X		שינוי בביקוש לשטחים להשכרה
X		שינויים במחירי השכירות
X		עליה בעלות גיוס ההון
	X	איתנות פיננסית של שוכרים עיקריים
	X	עליה במחירי התשומות בבניה

ראה לעניין פרק זה זה האמור בסעיף 2.2.11 לעיל בקשר עם תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

אמות השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בשנה המדווחת אשר השפעתם מהותית.

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.

מחודש ספטמבר 2008 עברה הכלכלה העולמית טלטלה נוספת בעקבות משבר שהחל כשנה קודם לכן עם פרוץ משבר המשכנתאות בארה"ב והמינוף שנעשה על בסיס משכנתאות אלו. ברבעון הרביעי של שנת 2009 המשיכו השווקים הפיננסיים בארץ ובעולם במגמת ההתאוששות שהחלה ברבעון השני של שנת 2009. גם המשק הישראלי החל להתאושש מהמשבר, אך עם זאת המשבר הראלי עדיין קיים בארץ ובעולם ואין כל וודאות בשאלה האם נקודת השפל כבר מאחורינו.

במהלך הרבעון האחרון של שנת 2008 והמחצית הראשונה של שנת 2009, החלו תוצאותיו של המשבר לתת את אותותיהן על שוק הנדל"ן בישראל. העלייה בדמי השכירות כפי שהורגשה במחציתה הראשונה של שנת 2008 נבלמה, רמת הביקושים קטנה, משאים ומתנים התארכו ונוצר לחץ להפחתת דמי השכירות. במחצית השנייה של שנת 2009 נראה כי מגמת ההאטה שפקדה את שוק הנדל"ן המניב **נבלמה ואף התהפכה**. רמת הביקושים ומחירי השכירויות התייצבו, ובחלק מהמקומות מתחילים לראות ניצנים ראשוניים של עליות בדמי השכירות.

למרות המשבר המתואר לעיל, הגדילה הקבוצה בשנת 2009 את הכנסותיה בשיעור ניכר בהשוואה לשנת 2008, תוך שמירה על שיעורי תפוסה גבוהים בנכסיה המניבים.

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

			% שינוי 2008-2009	
2007	2008	2009		
214	270	311	15%	NOI
179	229	269	17%	EBITDA
278	132	235		התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
303	161	332	106%	רווח נקי לתקופה
128	166	147	(11%)	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
107	142	144	2%	FFO פעילות נמשכת (בנטרול הפרשי הצמדה שנצברו)

- יתרת המזומנים של החברה לתאריך הדוח מסתכמת לכ- 470 מיליון ₪.
- קווי אשראי לא מנוצלים בהיקף של 400 מיליון ₪.
- שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 2.5 מיליארד ₪.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31.12.09 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 87 נכסים מניבים בשטח של כ-432 אלפי מ"ר ובנוסף כ- 175 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 31.12.09 הינו 96.3% לעומת 95.4% ו- 95.8% ליום 31.12.08 ו- 31.12.07 בהתאמה. 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. לאחר תאריך המאזן רכשה החברה נכסים מניבים בהיקף של כ- 330 מיליון ₪, אשר צפויים להניב N.O.I שנתי של כ- 27 מיליון ₪. כמו כן, לקבוצה מספר חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה.

התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בתקופה המדווחת **מפעילות נמשכת** הסתכם לסך של כ- 332 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 177 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ- 332 מיליון ₪ לעומת 161 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינויים ברווחיות הקבוצה נובעת מגידול בהכנסות, מההתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה 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.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3.1 מיליארד ₪, מתוכם 2.9 מיליארד ₪ צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 4.3 מיליארד ₪, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינת כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות וחוזי שכירות צמודי מדד, ראה עמוד 101.

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח

א. קניון מיי סנטר

במרץ 2009, חתמה החברה על הסכם חברת דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ שבשליטת דלק נדל"ן בע"מ ("הבעלים") לרכישת מלוא זכויות הבעלים בקניון "מיי סנטר" בכרמיאל (להלן - **הקניון**), תמורת סך של כ- 49.5 מיליון ₪. הקניון ממוקם בצמידות וברצף למתחם "קניון חוצות כרמיאל" בו שותפה החברה. הקניון משתרע על פני כ- 19 דונם וכולל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ- 6,300 מ"ר וקומת משרדים בשטח של 200 מ"ר. סה"כ שטחו הבנוי של כ- 7,500 מ"ר. כמו-כן, כולל הקניון 200 מקומות חניה. הנכס מניב N.O.I של כ- 4 מיליון ₪ לשנה.

ב. מתחם קומברס אלווריון, בית ורינט

ביוני 2009, חתמה החברה על הסכם עם אלקטרה נדל"ן בע"מ, לרכישת מלוא זכויות אלקטרה בשתי חברות המחזיקות במתחמי בנייני משרדים בהרצליה פיתוח וברמת החייל, תל-אביב, כמתואר להלן:

- 49% מההון המונפק והנפרע ו-50% מזכויות ההצבעה בחברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בנכס ברמת החיל ת"א, הידוע כ"**מתחם קומברס אלווריון**".
 - 50% מהונה המונפק והנפרע של חברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בחלק מנכס בהרצליה פיתוח, הידוע כ"**בית ורינט**".
- להלן "**הזכויות הנרכשות**".

בנייני המשרדים כוללים כ- 21,000 מ"ר שעיקרם משרדים וכ- 530 מקומות חניה, הרשומים בספרי החברה בסכום של כ- 195 מיליון ₪. ה- N.O.I השנתי בגין חלקה של החברה בזכויות הנרכשות הינו כ- 16 מיליון ₪. עבור הזכויות הנרכשות שילמה החברה לאלקטרה נדל"ן סך של כ- 63 מיליון ₪, בנוסף נטלה על עצמה את התחייבויותיה של החברות הנרכשות. הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה.

ג. קניון ערים כל הכיכר

ביולי 2009, התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) בהסכם עם משפחת חבס ("**המוכרים**") לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרים בנכס הידוע בשם "קניון ערים כל הכיכר" בכפר סבא ("**הקניון**") תמורת סך של כ- 160 מיליון ₪. ה- NOI השנתי הצפוי הינו כ- 15 מיליון ₪.

הקניין הינו מתחם מסחרי הכולל כ- 5,000 מ"ר שטחי מסחר, בשתי קומות וכ- 180 מקומות חניה מקורים. שטחי המסחר מושכרים במלואם לכ- 50 שוכרים. מיקום הקניין, בצמידות וברצף ל"קניון ערים" שבבעלותה המלאה של הקבוצה, יוצר מתחם מאוחד של קניון הכולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 15,500 מ"ר וכ- 950 מקומות חניה המאכלס כ- 130 שוכרים כולל עוגנים ב- 100% תפוסה. הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

ד. מול 124, מגדל המאה

בנובמבר 2009, חתמה החברה על הסכם עם ליברטי פרופרטיס בע"מ ("ליברטי") לרכישת זכויות ליברטי במתחם המסחרי הידוע בשם "מול 124" הממוקם במגדל המאה בתל אביב, בשיתוף (50%) עם צד ג', תמורת סך כולל של 60 מיליון ₪ (חלק החברה 30 מיליון ₪). המרכז המסחרי, הכולל כ- 5,230 מ"ר שטחים לשיווק, ממוקם בקומות הרחוב ובשתי קומות תת קרקעיות מתחת למגדל המשרדים הידוע כ"מגדל המאה" המצוי בבעלותם המשותפת של החברה וצד ג', ומושכר במלואו. רכישה זו משלימה את הזכויות הנוכחיות אשר מחזיקות החברה וצד ג' במגדל המאה, באופן שלאחר הרכישה תחזיק קבוצת אמות במחצית הזכויות (במושע) במגדל המשרדים ובמרכז המסחרי. הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה.

2. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה לאחר תאריך המאזן

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:

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

סה"כ ה- NOI השנתי הצפוי משני הנכסים הנרכשים הינו בסך של כ- 21.1 מיליון ₪ לשנה.
עבור הנכסים הנרכשים שילמה החברה לישראל 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.

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 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 (לא כולל מרתפים בשטח של כ- 20 אלף מ"ר) אשר מתוכנן הושקרו עד כה כ- 6,500 מ"ר, שהניבו לחברה הכנסות שכירות החל מרבעון השלישי של שנת 2009. החברה מנהלת מו"מ מתקדם להשכרת יתרת השטחים בפרויקט. ברבעון הרביעי החלה החברה בבניית החלק המסחרי בפרויקט. (החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בפרויקט).

- פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון – החברה בוחנת אלטרנטיבות תכנוניות ושיווקיות.
- בנוסף לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח, למידע נוסף ראה דוח תאור עסקי התאגיד בסעיף 2.2.4.**

בעקבות תיקון של IAS 40 "נדל"ן להשקעה", הקובע כי נדל"ן להשקעה בהקמה יוצג ע"פ שווי ההוגן החל מיום 1 בינואר 2009, רשמה החברה רווח מעלית ערך נדל"ן בהקמה בתקופת הדוח בסך של כ- 7 מיליון ₪.

4. הנפקת מניות הטבה

ביוני 2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות הטבה בשיעור של 25% מההון המונפק והנפרע של החברה.
ביום 3 באוגוסט 2009, בהתאם להחלטה הנ"ל, חילקה החברה 33,355 אלפי מניות הטבה לכל מי שהחזיק במניות החברה ביום 2 באוגוסט 2009 מתוך הפרמיה על המניות.

5.

הקצאה פרטית

בספטמבר 2009, חתמה החברה עם מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן "מגדל") על הסכם הקצאה לפיו הקצתה החברה למגדל 32 מיליון מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. כנגד תמורה במזומן בסך של 249,440 אלפי ₪.

6.

רכישת אגרות חוב של חברות בנות

בנובמבר 2009, חתמה החברה על הסכם עם מספר גופים מוסדיים ("המוכרים") המחזיקים באגרות חוב ובשטרי הון לא סחירים של שתי חברות בנות (בבעלות מלאה) של החברה לרכישתם של אגרות החוב ושטרי ההון המוחזקים על ידם.

על פי ספרי החברה, ערכם ההתחייבותי של אגרות החוב ושטרי ההון הנרכשים נכון ליום הרכישה הינו כ- 112 מיליון ₪. כמחצית מהתמורה בגין זכויות המוכרים באגרות החוב ובשטרי ההון ניתנה ע"י הקצאת 7 מיליון מניות רגילות של החברה והיתרה ניתנה ע"י הקצאת 40 מיליון ע.ג. אג"ח (סדרה א') של החברה. בעקבות הרכישה רשמה החברה בספריה רווח בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

7.

גמול דירקטורים

ביולי 2009 אישרה האסיפה הכללית של החברה בנוסף לגמול שנתי בסך של כ- 81 אלפי ₪ לכל דירקטור (לא כולל גמול עבור ישיבות) יוקצו עד 22,500 מניות רגילות ל- 3 דירקטורים של החברה. המניות תוקצינה לדירקטורים בתמורה לתשלום ערך הנקוב בשש מנות חצי שנתיות ב-1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2010, 2011 ו-2012, או בחלקם.

המניות המוקצות תרשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. דירקטור לו תוקצינה מניות יהיה חייב להחזיק בהן לפחות עד תום שנה ממועד הקצאתן וזאת ביחס לכל מנה ומנה של מניות שתוקצינה לו. המניות כפופות לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה

בספטמבר 2009 אישר דירקטוריון החברה כי שני הדירקטורים החיצוניים של החברה יהיו זכאים לגמול שנתי בסך של 120,000 ש"ח צמודים למדד בהתאם למנגנון הקבוע בתקנות. ההחלטה האמורה אושרה בספטמבר 2009 על ידי האסיפה הכללית של החברה.

8.

מיסים

ביום 23 ביולי 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן - "חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים, יופחתו שיעורי המס בגובה 26% ו-25% המושטים על חברות בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה, באופן הדרגתי החל משנת המס 2011 לגביה נקבע מס חברות בשיעור 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 18%. חוק ההסדרים חל גם על מס שבח.

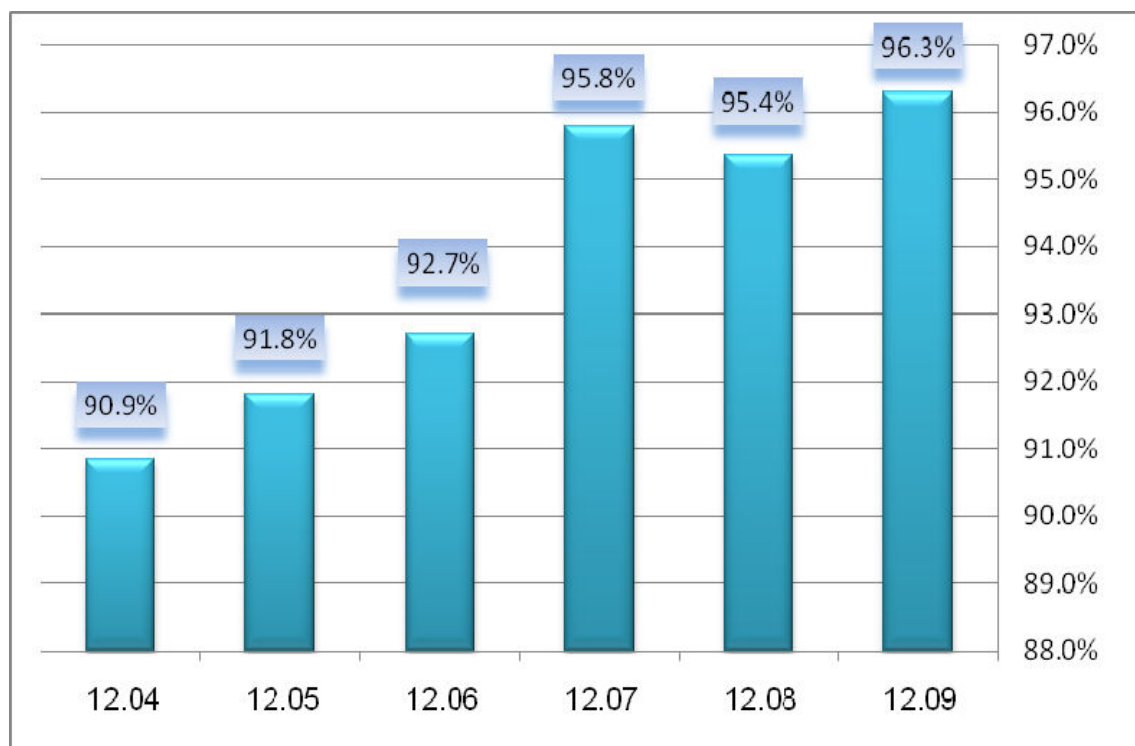
השפעת חוק ההסדרים על יתרות המסים הנדחים קיבלה ביטוי ברבעון השלישי של השנה. יישום חוק ההסדרים הגדיל את הרווח הנקי של החברה בסך של כ- 79 מיליון ₪. בקביעת אומדן זה הניחה הנהלת החברה כי שיעור המס שיחול בעת ההיפוך של ההפרשים הזמניים של הנדל"ן להשקעה שלה יהיה 18%.

להלן מידע אודות נכסי החברה , בחלוקה לפי סוגי שטחים:

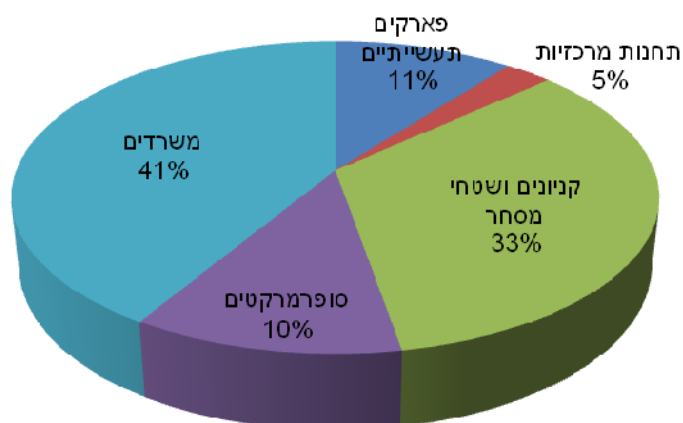
סוג	שטח עילי ליום *31.12.09	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 31.12.09	שווי הוגן ליום 31.12.09	הכנסות מדמי שכירות 2009
מ"ר				באלפי ₪	באלפי ₪
משרדים	171,646	40%	95.7%	1,778,613	130,314
קניונים ושטחי מסחר	75,305	18%	95.1%	1,459,603	104,561
פארקים תעשייתיים	130,385	30%	96.9%	457,069	36,250
סופרמרקטים	36,383	8%	100.0%	495,847	30,074
תחנות מרכזיות	18,048	4%	94.4%	119,235	14,706
סך הכל	*431,767	100%	96.3%	4,310,367	315,905
סה"כ הכנסות מדמי ניהול					<u>39,325</u>
סה"כ הכנסות					<u>355,230</u>

(*) לא כולל כ- 7,600 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 175 אלף מ"ר) .

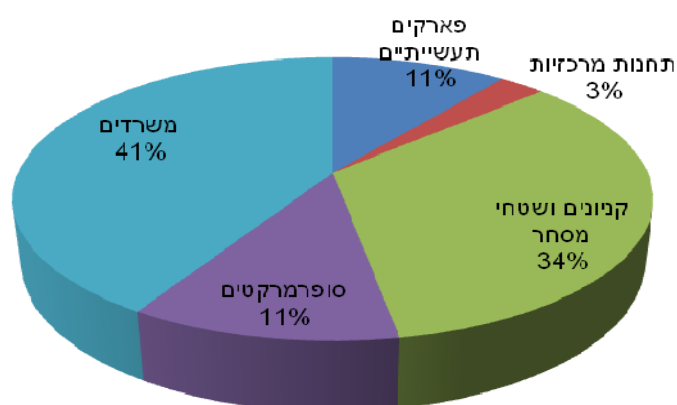
שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה:



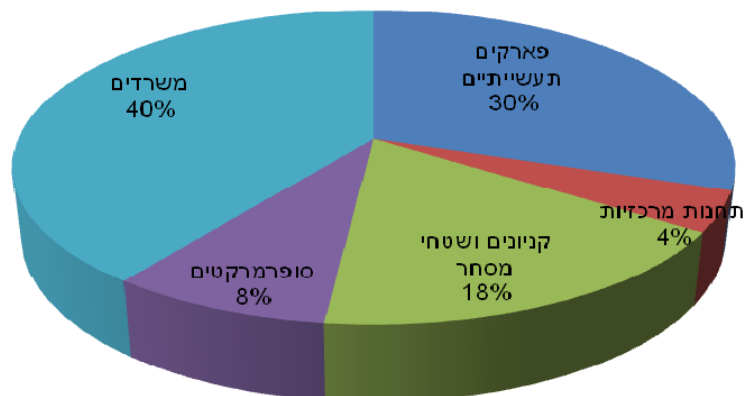
התפלגות שימושים לפי הכנסות משכ"ד



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.

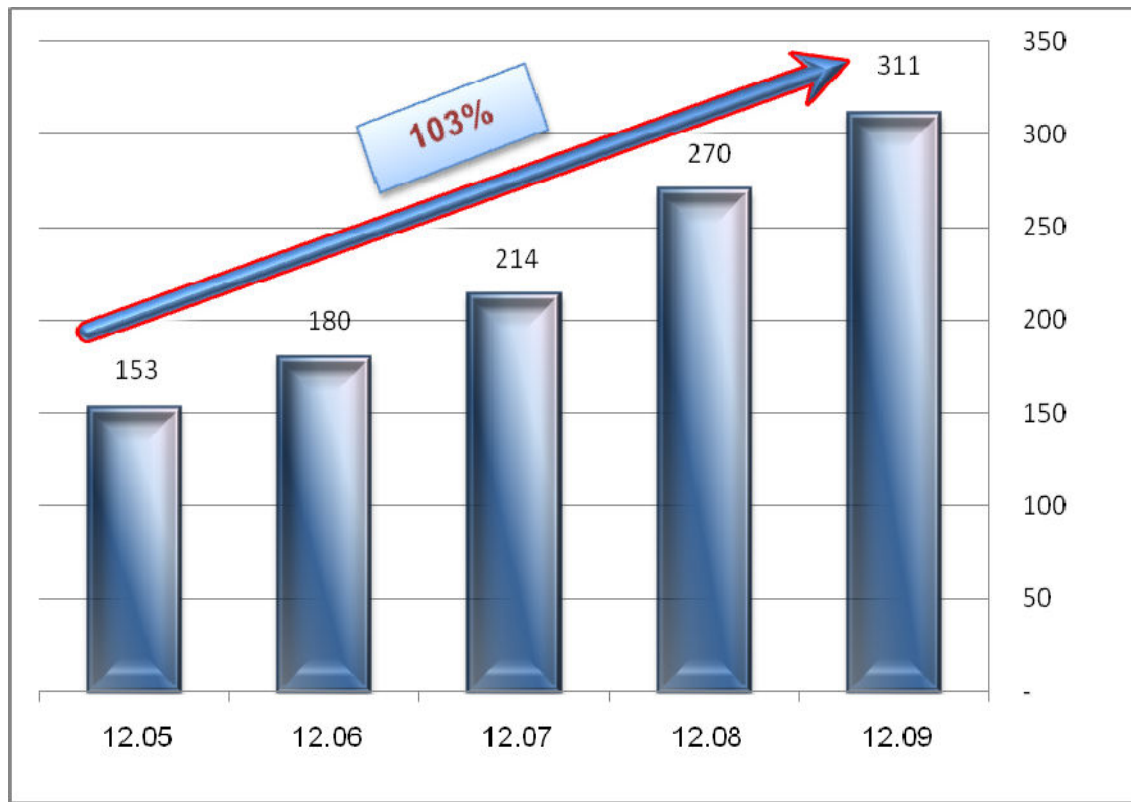
באלפי ₪	רבעון 4 2009	רבעון 3 2009	רבעון 2 2009	רבעון 1 2009	רבעון 4 2008
ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾	75,049	73,050	72,461	71,912	71,812
נכסים בישראל שנרכשו ⁽²⁾	9,567	7,756	1,151	71	-
NOI – סך הכל	84,616	80,806	73,612	71,983	71,812

(1) Same Property NOI

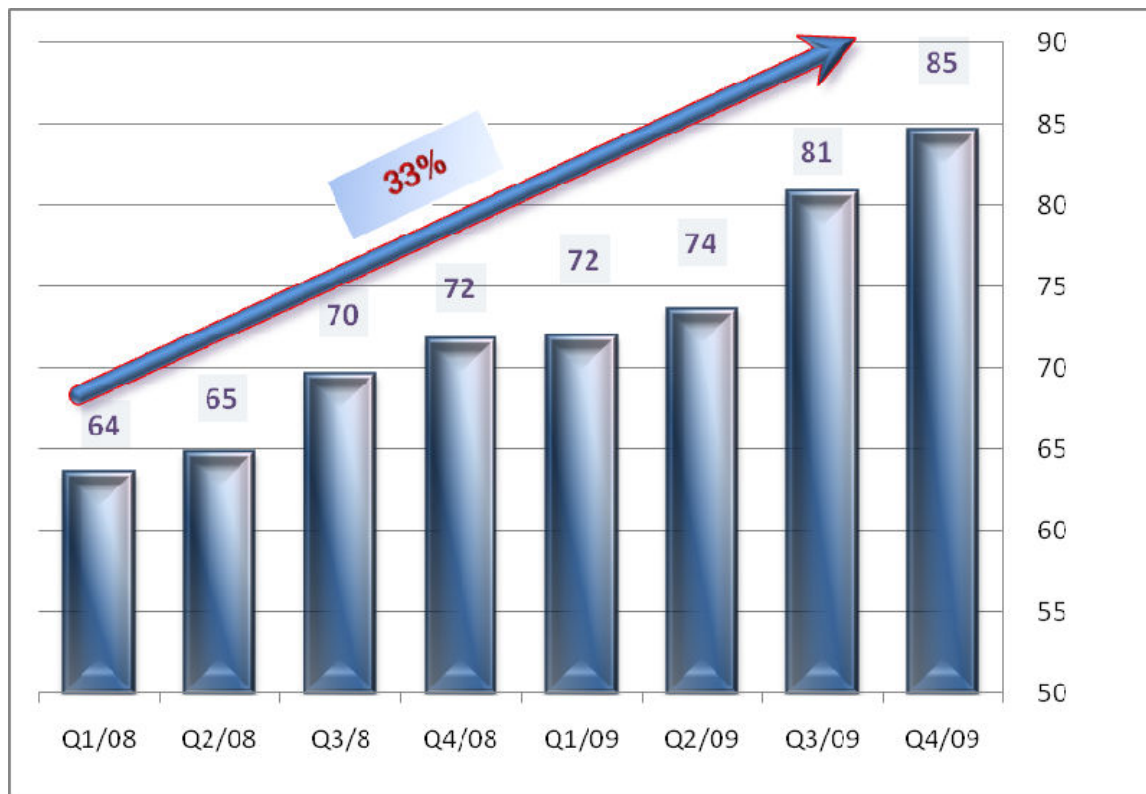
(2) ועוד קניון מיי סנטר, מתחם קומברס אלוריון, בית ורינט, קניון ערים על הכיכר ומול 124.

1. ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2009 מנכסים בישראל הסתכם ל-84.6 מיליון ₪ לעומת 71.8 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-17.8%**. הגידול ב-N.O.I נובע בחלקו מגידול כאמור בסעיף 2 כדלהלן ובחלקו מרכישת נכסים חדשים.
2. ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2009 מנכסים קיימים בישראל (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-75 מיליון ₪ לעומת 71.8 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-4.5%**.

מצ"ב גרף המתאר את השינוי ב- NOI החל משנת 2005 ועד שנת 2009



מצ"ב גרף המתאר את השינוי ב- NOI לפי רבעונים בשנים 2008 ו- 2009



שיעור ההיוון המשוקלל

להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2009:

מליוני ₪

4,310

נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר 2009

(110)

בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים

4,200

נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31.12.09

84.6

NOI רבעון רביעי 2009 בישראל

2.5

תוספות אחרות ל- N.O.I רבעוני*

87.1

NOI רבעון רביעי 2009 מתוקן

348.4

NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקן

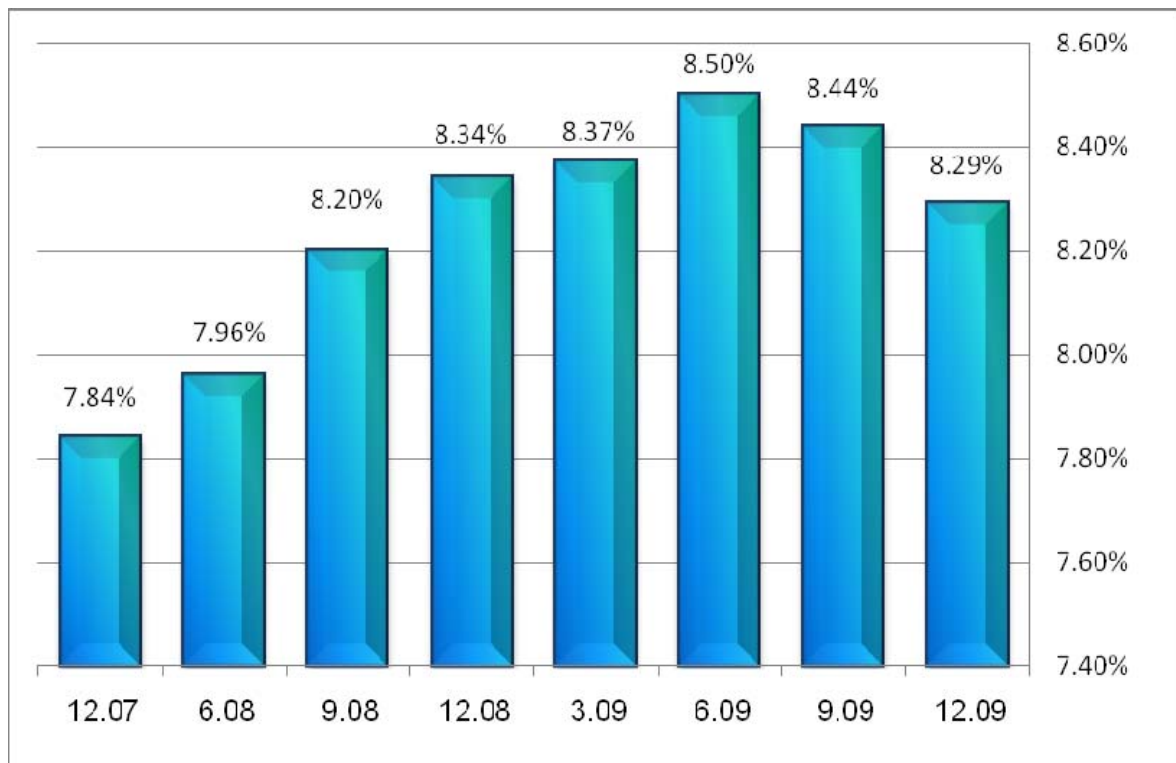
NOI הנ"ל אינו מהווה תחזית החברה לשנת 2010-ראת תחזית 2010 בהמשך.

8.29%

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- 9.2 מיליון ₪ וכן השפעת מדד ליום 31.12.09, אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון הרביעי.

מצ"ב המתאר את השינוי בשעור ההיוון המשוקלל בשנתיים האחרונות



(Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחותות (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 7-9/09	לתקופה 10-12/09	לשנה 2008	לשנה 2009	
41,216	35,212	131,302	124,308	161,119	332,038	רווח נקי לתקופה
(1,425)	435	190	629	15,420	(171)	פעילות שהופסקה
(3,000)	(47,117)	(90,212)	(94,721)	(132,399)	(235,050)	התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה
11,712	(5,320)	(69,228)	17,514	23,657	(45,322)	מיסים נדחים ומיסים בגין מכירת נכסים
-	-	-	(7,965)	(1,118)	(7,965)	הוצאות בקשר לרכישת אג"ח
1,433	1,544	2,975	(3,694)	(11,186)	2,258	שערוך כתבי אופציות ואחרות
*68	392	2,199	1,224	705	3,883	פחת, הפחותות ושונות
50,004	(14,854)	(22,774)	37,295	56,198	49,671	FFO (כולל הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו)
*(17,339)	* 46,398	60,584	4,688	85,471	94,331	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער*
32,665	31,544	37,810	41,983	141,669	144,002	FFO
0.19	0.18	0.22	0.23	0.85	0.82	FFO למניה (בש"ח)

* הוצג מחדש.

העליה ב- FFO בשנת 2009 לעומת התקופה מקבילה דאשתקד בסך של כ- 2 מיליון ₪, מורכבת כדלקמן:
עליה ב- EBITDA בסך של כ- 40 מיליון ₪ בקיזוז עליה בהוצאות המימון בסך של כ- 38 מיליון ₪, כאשר מחצית מהעליה בהוצאות המימון נובעת מחלוקת דיבידנד מיוחד בסך של כ- 400 מיליון ש"ח בדצמבר 2008.

תחזית לשנת 2010

בעקבות רכישת הנכסים מישראלום ורכישת סנטר הגליל כמתואר בעמודים 61-62 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	
370 - 380	NOI
200 - 210	FFO
0.97 - 1.02 ש"ח	FFO / למניה

בעקבות רכישת הנכסים לאחר תאריך המאזן, החוב הפיננסי נטו מסתכם למועד פרסום הדוחות בכ- 2.9 מיליארד ₪.

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):

רבעון 1 2009	רבעון 2 2009	רבעון 3 2009	רבעון 4 2009	לשנה		
				2008	2009	
82,025	83,726	93,163	96,316	314,131	355,230	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
10,082	10,131	12,405	11,741	44,395	44,359	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
71,943	73,595	80,758	84,575	269,736	310,871	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
3,000	47,117	90,212	94,721	132,399	235,050	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
8,733	9,355	10,737	9,568	39,365	38,393	הוצאות הנהלה וכלליות
225	225	225	225	996	900	תרומות
(37)	170	2,016	871	459	3,020	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
66,022	110,962	157,992	168,632	361,315	503,608	רווח מפעולות רגילות
13,125	79,714	96,381	26,410	160,842	215,630	הוצאות מימון, נטו
52,897	31,248	61,611	142,222	200,473	287,978	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסות
(13,106)	4,399	69,881	(17,285)	(23,941)	43,889	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
39,791	35,647	131,492	124,937	176,532	331,867	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
=	=	=	=	7	=	החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
39,791	35,647	131,492	124,937	176,539	331,867	רווח מפעילות נמשכת
1,425	(435)	(190)	(629)	(15,420)	171	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
41,216	35,212	131,302	124,308	161,119	332,038	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 355 מיליון ש"ח לעומת סך של 314 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 13%. הגידול בסך 41 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 11 מיליון ש"ח, מגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך 2008-2009 בסך של כ- 30 מיליון ש"ח.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

למרות הגידול בהכנסות מדמי שכירות וניהול בסך של 41 מיליון ₪ והגידול בהיקף השטחים להשכרה של הקבוצה, עלויות השכרת הנכסים והפעלתם לא גדלו והסתכמו בתקופה המדווחת ובתקופה המקבילה אשתקד לסך של 44 מיליון ש"ח.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמת השווי ההוגן **מפעילות נמשכת** הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של 235 מיליון ₪ לעומת 132 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. כ- 75% מהתאמת השווי ההוגן בתקופה המדווחת נובעת מגידול בדמי השכירות וה- NOI, וכ- 25% כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון (Cap Rate) בשיעור של כ- 0.25% בחלק מהנכסים.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בתקופה המדווחת בסך של 38 מיליון ש"ח לעומת 39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 1 מיליון ₪ נובע בעיקר מקיטון בהוצאות בגין אופציות לעובדים בסך של כ- 2 מיליון ₪ ומקבלת החזר הוצאות בקשר לבדיקת נכס בסך של כ- 1 מיליון ש"ח מחד ומאידך מגידול בדמי ניהול לאלוני חץ בסך של כ- 2 מיליון ₪ כתוצאה מגידול בהיקף הנכסים.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 216 מיליון ש"ח לעומת 161 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 55 מיליון ₪ מוסבר כדלקמן :

- מגידול בהוצאות ריבית בסך 38 מיליון ₪ כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי, נטו שהסתכם לתאריך המאזן בכ- 2.6 מיליארד .
- מגידול בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 11 מיליון ₪ .
- בתקופה המקבילה אשתקד כוללות הוצאות המימון הכנסות בגין שערך כתבי אופציה בסך 15 מיליון ₪.

הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת להכנסה בסך של כ- 43 מיליון ₪ לעומת הוצאה של כ- 24 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון בסך 67 מיליון ₪ נובע מחד, מקיטון במיסים נדחים כתוצאה מחוק ההתייעלות הכלכלית והפחתת שיעור המס ל- 18% בסך של כ- 79 מיליון ₪ ומאידך גידול במיסים נדחים בהתאמת שווי הוגן ובקיזוז הכנסות ממיסים נדחים כתוצאה מהפסדים לצורך מס לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בסך של כ- 8 מיליון ₪ ומגידול בהוצאות מיסים בגין שנים קודמות בסך של כ- 4 מיליון ₪.

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה

ההפסד של כ- 15 מיליון בתקופה המקבילה אשתקד, נובע מהפרשי שער בגין יתרות מזומנים שהתקבלו ממימוש הנכסים בקנדה בשנת 2007.

מצב כספי

תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - **תזרים המזומנים החיובי** שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם **לכ- 147 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ- 166 מיליון ₪ מפעילות שוטפת נמשכת בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת :

במיליון ₪

	<u>מקורות</u>
147	מפעילות שוטפת
249	תמורה מהנפקת מניות
166	תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה
<u>130</u>	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
<u>692</u>	<u>סך מקורות</u>
	<u>שימושים</u>
342	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
272	פירעון אשראי לזמן קצר
66	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
70	דיבידנד ששולם
63	רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה
<u>4</u>	השקעה ברכוש אחר
<u>817</u>	<u>סה"כ שימושים</u>
<u>125</u>	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 470 מיליון ₪. לקבוצה נכסים לא משועבדים בשווי של כ- 2.5 מיליארד ₪.

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.

לעניין מגבלות בניצול מסגרת האשראי האמורה לעיל, ראה סעיף 3.10.2 ב. בפרק תיאור עסקי התאגיד.

לווי בנקאי לבניה

במהלך שנת 2008 והתקופה המדווחת חתמה הקבוצה על הסכמים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 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. לחברה, באחד מהסכמי הליווי, קיימת אמת מידה של הון עצמי מינימלי, בסך 800 מיליון ₪.

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 1.81 מיליארד ₪ המהווה הון עצמי למניה של 8.78 ₪. ההון העצמי ליום 31.12.08 הסתכם לסך של 1.24 מיליארד ₪ המהווה הון עצמי למניה של 7.41 ₪.

דיבידנד

בהתאם למדיניות הדיבידנד הרב שנתית הנקוטה בחברה החליט דירקטוריון החברה בחודש נובמבר 2008 כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2009 דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 44 אג' למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 11 אג' למניה, בתום כל רבעון קלנדרי בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

החברה שילמה בחודשים אפריל, יוני, ספטמבר ודצמבר 2009 דיבידנד מצטבר בסך של כ-70 מיליון ₪.

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 ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

במסגרת ההחלטה כאמור, **במרץ 2010** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2010 בסך של 12 אג' למניה (24,693 אלפי ₪) שישולם במהלך אפריל 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 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).

בהתחשב בהיקף נכסיה של החברה ליום 31.12.09, דמי הניהול החדשים שהיו משולמים על ידי החברה לאלוני חץ, לו הסכם הניהול החדש שטרם נחתם היה בתוקף, היו מסתכמים לסך של כ-11 מיליון ש"ח לשנה בעוד דמי הניהול השנתיים המשולמים כיום על פי הסכם הניהול הקיים מסתכמים לסך של כ-20 מיליון ש"ח.

הסכם הניהול נחתם ו אושר באסיפה הכללית אשר התקיימה בפברואר 2010 ברוב נדרש על פי דין.

תגמול עובדים בכירים

דירקטוריון החברה מחליט אחת לשנה על מתן מענק למנהלים בכירים בהתאם לביצועי החברה בשנה האחרונה. בקביעת המענק השנתי מתחשב הדירקטוריון בתוצאותיה הכספיות של החברה, בהיקף פעילותה של החברה ומורכבותה ובתרומתו האישית של המנהל להצלחתה של החברה. להערכת הדירקטוריון, המענק המשולם הינו סביר בהיקפו בנסיבות העניין. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח התקופתי.

השקעות בתחום הסולארי

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

תשקיף מדף

בחודש מאי 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך.

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 15 במרץ 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' - נדל"ן להשקעה

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ז' – 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.

להלן פירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2009, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2008 :

	<u>שווי הוגן</u>	<u>ערך בספרים</u>	<u>שווי הוגן</u>	<u>ערך בספרים</u>	
	<u>ליום</u>	<u>ליום</u>	<u>ליום</u>	<u>ליום</u>	
	<u>31/12/08</u>	<u>31/12/08</u>	<u>31/12/09</u>	<u>31/12/09</u>	
<u>דרך קביעת השווי</u>	<u>באלפי ₪</u>	<u>באלפי ₪</u>	<u>באלפי ₪</u>	<u>באלפי ₪</u>	
					נכסים פיננסיים
שווי שוק	120,001	118,776	135,868	129,174	השקעות מוחזקות לפדיון (כולל חלות שוטפת)*
					התחייבויות פיננסיות
היוון תזרימים	1,085,048	1,138,556	1,225,724	1,186,146	הלוואות בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)
שווי שוק	1,087,364	1,322,102	1,676,349	1,580,683	אג"ח מונפק (כולל חלות שוטפת)
היוון תזרימים	94,821	100,664	-	-	אג"ח אילות (כולל חלות שוטפת)
היוון תזרימים	50,557	49,407	55,470	47,155	אג"ח מאחרים (כולל חלות שוטפת)
היוון תזרימים	117,810	101,906	115,916	113,687	אג"ח פעילות שהופסקה (כולל חלות שוטפת)
	2,435,600	**2,712,635	3,073,459	**2,927,671	סה"כ התחייבויות פיננסיות

* השקעות באג"ח לצורך פירעון התחייבויות אג"ח קיים

** לא כולל התחייבויות בריבית משתנה בסך כ- 259 ליום 31/12/09 וכ- 357 מיליון ₪ ושטר הון המוצגים בשווים ההוגן בסך של כ- 6 מיליון ש"ח ליום 31/12/08

להלן פירוט הערך בספרים של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות לימים 31 בדצמבר 2009 ו- 31 בדצמבר 2008 :

<u>ערך בספרים</u>	<u>ערך בספרים</u>	
<u>ליום</u>	<u>ליום</u>	
<u>31/12/08</u>	<u>31/12/09</u>	
<u>באלפי ש"ח</u>	<u>באלפי ש"ח</u>	
		נכסים פיננסיים
592,506	469,976	מזומנים ושווי מזומנים
33,679	36,956	הלוואות וחייבים
101,365	107,916	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה*
18,749	21,387	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
746,299	636,235	
		התחייבויות פיננסיות
3,080,723	3,192,051	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
98,219	109,061	אגרות חוב בקשר עם פעילות שהופסקה*
6,401	5,789	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
6,629	4,782	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד
3,191,972	3,311,683	

* ללא חלות שוטפת

להלן פירוט מבחני רגישות לשינויים של 10% בשער החליפין של הדולר הקנדי והשפעתם על הרווח והפסד, לפני מס לשנים 2008 ו-2009:

השפעה על הרווח והפסד לפני מס – באלפי ש"ח		
2008	2009	
		גידול של 10%
		נכסים פיננסיים
364	453	מזומנים ושווי מזומנים
1,875	2,139	יתרות חובה בגין פעילות מופסקת
<u>10,137</u>	<u>10,792</u>	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
12,376	13,384	
		התחייבויות פיננסיות
(640)	(579)	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
<u>(9,822)</u>	<u>(10,906)</u>	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
(10,462)	(11,485)	
1,914	1,899	סך השפעה
		קיטון של 10%
		נכסים פיננסיים
(364)	(453)	מזומנים ושווי מזומנים
(1,875)	(2,139)	יתרות חובה בגין פעילות מופסקת
<u>(10,137)</u>	<u>(10,792)</u>	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
(12,376)	(13,384)	
		התחייבויות פיננסיות
640	579	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
<u>9,822</u>	<u>10,906</u>	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
10,462	11,485	
(1,914)	(1,899)	סך השפעה

להלן תזרים התחייבויות פיננסיות, כולל ריבית, ליום 31 בדצמבר 2009 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית:

תקופה מיום 31/12/2009						ריבית משוקללת* %	
מעל 5 שנים	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	עד שנה		
באלפי ₪							
652,978	391,524	96,948	98,636	110,460	116,822	4.78	הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד
-	-	185,105	11,722	51,231	10,626	2.48	הלוואות שקליות בריבית משתנה
-	-	-	-	-	30,397	3.65	הלוואות דולריות בריבית משתנה
-	-	100,874	13,668	13,668	13,668	7.53	אגרות חוב דולר בדולר קנדי, ריבית קבועה – פעילות מופסקת
<u>1,003,018</u>	<u>216,623</u>	<u>224,664</u>	<u>210,676</u>	<u>219,964</u>	<u>226,046</u>	4.88	אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודת מדד
1,655,996	608,147	607,591	334,702	395,323	397,559		

* ריבית משוקללת ליום המאזן

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי התחייבויות וחוזי שכירות חתומים הצמודים למדד המחירים לצרכן (בתקופות החוזה בלבד, ללא מימוש אופציות) בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 31/12/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד			עליה במדד		
-5%	-2.5%		+2.5%	5.0%+	
61,286	30,643	1,225,724	(30,643)	(61,286)	הלוואות צמודות מדד
86,591	43,295	1,731,819	(43,295)	(86,591)	אג"ח צמודות מדד
(53,925)	(26,963)	1,121,347	26,963	53,925	חוזי שכירות צמודי מדד
93,952	46,975		(46,975)	(93,952)	

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

** השווי ההוגן הינו ערך נוכחי של זרם תקבולים עתידי מחוזי השכירות חתומים ללא אופציות. ערך זה אינו מייצג את שווי הנכסים.

*** החשיפה בפועל לשינויים במדד נמוכה יותר בצורה משמעותית כיוון והחשוב 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 31/12/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית			עליה בריבית		
-10%	-5%		+5%	+10%	
25,992	12,996	259,917	(12,996)	(25,992)	הלוואות בריבית משתנה

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 31/12/09	+5%	+10%	
(22,410)	(11,135)	1,225,724	10,998	21,860	הלוואות שקליות
(1,240)	(615)	55,470	605	1,201	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(23,650)	(11,750)		11,603	23,060	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

לשינויים בריבית לפדיון** (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
<u>-10%</u>	<u>-5%</u>	<u>ליום</u> <u>31/12/09</u>	<u>+5%</u>	<u>+10%</u>	
(31,002)	(15,391)	1,676,349	15,175	30,137	אג"ח מונפק

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 31/12/09	+5%	+10%	
(31,321)	(15,550)	1,673,455	15,335	30,457	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-31/12/09 3.8%).

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			
ירידה בשע"ח		שווי הוגן*	עליה בשע"ח		
-10%	-5%	ליום 31/12/09	+5%	+10%	
(13,587)	(6,793)	135,868	6,793	13,587	השקעות בדולר קנדי
<u>11,592</u>	<u>5,796</u>	115,916	<u>(5,796)</u>	<u>(11,592)</u>	התחייבויות בדולר קנדי
(1,995)	(997)		997	1,995	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			
ירידה בריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/12/09	+5%	+10%	
13,587	6,793	135,868	(6,793)	(13,587)	השקעות בדולר קנדי
<u>(2,284)</u>	<u>(1,134)</u>	115,916	<u>1,119</u>	<u>2,223</u>	התחייבויות בדולר קנדי
11,303	5,659		(5,675)	(11,364)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי הוגן של תקבולים עתידיים מחוזי שכירות חתומים צמודי מדד (בתקופות החוזה בלבד, ללא מימוש אופציות) בהתאם לשינויים בשיעור הריבית להיוון (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			
ירידה בריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/12/09	+5%	+10%	
16,340	8,089	1,121,347	(7,931)	(15,709)	חוזי שכירות צמודי מדד

* השווי ההוגן של ההכנסות ללא אופציות אינו השווי ההוגן של הנכסים

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 5 מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שיפורט בהרחבה להלן.

ברבעון האחרון של שנת 2007 בחברה מינה הדירקטוריון ועדת מאזן המונה 4 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. במהלך שנת 2009 התכנסה ועדת המאזן ל- 5 ישיבות.

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

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.

להלן תיאור של שלבי ההיערכות וההתקדמות וכן הפעולות שביצע עד למועד הדוח בהתאם לדרישות הוראות המעבר שבתקנות.

א. החברה קבעה תוכנית היערכות ליישום התקנות. תוכנית זו מתבססת על הערכת הסיכונים הרלוונטיים לדיווח הכספי ולגילוי אשר ביצעה החברה על היתרות והגילויים שבדוחות הכספיים בהתבסס על קריטריונים כמותיים ואיכותיים.

תוכנית ההיערכות של החברה שתועדה במסמך תכנון הפרויקט כוללת את רשימת החברות המאוחדות בהן תבוצע ההיערכות, פירוט השיקולים שהופעלו על ידי ההנהלה, המסקנות, שלבי ההיערכות לרבות לוחות זמנים מפורטים ושמות בעלי התפקידים המעורבים בפרויקט. תוכנית ההיערכות הוצגה ונדונה בדירקטוריון החברה.

ב. האחראי ליישום הפרויקט בחברה הינו מר אוהד ויס, סגן חשב הקבוצה. כמו כן הוקמה על ידי הנהלת החברה ועדת היגוי אשר תפקידה לפקח אחר יישום הפרויקט בחברה לרבות העמידה באבני הדרך שנקבעו על ידי הרשות לניירות ערך ועל פי לוחות הזמנים של הפרויקט ולקבל דיווח על פערי הבקרה שנמצאו ותוכניות לתיקונם.

ג. במסגרת פרויקט ההיערכות ליישום התקנות בחברה, תבוצע הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית בתחומי הבקרה הבאים:

1. בקורות ברמת הארגון
2. תהליך הסגירה והדיווח אשר מוגדר כמקטע האחרון של תהליך הדיווח הכספי
3. בקורות כלליות במערכות המידע (ITGC)
4. בנוסף לשלושת תחומי הבקרה שלעיל ובהתבסס על הערכת הסיכונים זוהה התהליך הבא כמהותי מאוד לדיווח הכספי ולגילוי בחברה:

• **נדל"ן להשקעה**

פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

שם המבקר: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

ייחוד פעולות

המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים. המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976. למבקר, שהינו שותף במשרד המתמחה בביקורת פנים משנת 1988, ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים.

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

המבקר הפנימי מועסק בביקורת פנים בשנת 2009 בהיקף של כ- 400 שעות. וכן העסקה בהיקף של 400 שעות נוספות בליווי כתיבת נהלים לתהליכי העבודה בחברה.

תוכנית הביקורת

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

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

קביעת תכנית העבודה בתאגיד נעשתה בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו, ההנהלה הבכירה של התאגיד.

תכנית העבודה אושרה בועדת הביקורת ולאחר מכן בדירקטוריון התאגיד.

החזקות מהותיות בתאגידים

תוכנית הביקורת הפנימית מתייחסת לפעילות תאגידים המהווים החזקות מהותיות של התאגיד.

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

המבקר הפנימי יגיש את דוחותיו בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל וליו"ר ועדת הביקורת.

תגמול

שכר טרחתו של המבקר הפנימי, בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל- 200 ₪ (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ ובגין הליווי לכתיבת נהלי החברה, סך שווה ערך ל- 180 ₪ לשעת עבודה.

שכר רואי חשבון

להלן שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים של החברה ושל חברות מאוחדות מהותיות בקבוצה
(באלפי ₪):

<u>שנת 2008^(א)</u>		<u>שנת 2009^(א)</u>		<u>שם רואי חשבון</u>	<u>שם החברה</u>
<u>שירותים אחרים</u>	<u>שירותי ביקורת ומס</u>	<u>שירותים אחרים</u>	<u>שירותי ביקורת ומס</u>		
38 ^(ב)	544	146 ^(ב)	448	ברייטמן אלמגור זוהר ושות'	אמות השקעות בע"מ
135	4,203	836	2,947	שעות עבודה	
6	172	6	183	זיו האפט רואי חשבון	קבוצת חברות אילות
67	2,646	-	1,749	שעות עבודה	
202	6,849	836	4,696	סה"כ שעות עבודה	

(א) לא כולל אחרים בסך של כ- 16 אלפי ₪ ו- 20 אלפי ₪, בהתאמה.

(ב) בדיקת נאותות לרכישת נכס ותשקיף מדף.

שכר טרחת רואי מאושר על ידי מנכ"ל החברה ומנהלת הכספים.

שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית.

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 ההוגן אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2009 בביאור 18 א., נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 23 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 155 מיליון ₪, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 110 מיליון ₪, בגין 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 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' - גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה

להלן נתונים כלליים על נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים (אשר כולם הוערכו ע"י מעריך בלתי תלוי):

שם הנכס ומיקומו	חלק התאגיד הנכס	הפניה לסעיף בתזאור עסקי התאגיד	שטח הנכס (במ"ר, חלק אמות) וייעוץ	מועד רכישת הנכס	זכויות חוזיות בנכס (בעלות, חכירה וכו')	סטאטוס	עלות הנכס (באלפי ₪)	שווי הוגן למועד הדוחות הכספיים (חלק אמות, באלפי ₪)
סופרמרקטיס ברחבי הארץ	100%	2.2.3.5	קמעונאות: 36,383 מ"ר	2/67-11/01	ראה הערה ¹	מניב	23,618	495,847
מגדל אמות השקעות, ת"א	100%	2.2.3.1	משורדים: 19,036 מ"ר מסחר: 1,346 מ"ר מספר חניות: 268	3/07	בעלות	מניב	351,605	335,000
קניון קרית אוני, קרית אונו	50%	2.2.3.3	מסחר: 11,179 מ"ר משורדים: 5,055 מ"ר מספר חניות: 800	12/07	זכויות פתוח מהוננות וזכויות חוזיות להירשם כחכרת ²	מניב, בנוסף קיימות זכויות ל- 3,750 מ"ר עיקרי (חלק אמות) למשורדים/מגורים	423,608	440,000 (כולל שווי הזכויות)
קניון ערים וקניון על הכיכר, כפר סבא	100%	2.2.3.2	מסחר: 15,510 מ"ר מספר חניות: 950 ³	6/92-7/07 7/09	בעלות	מניב	361,097	495,000
פארקים שאים ופולג, נתניה	100%	2.2.3.4	פארקים תעשייתיים: 56,921 מ"ר מספר חניות: 550	6/93-7/01	חכירה מהוננת (עד 2037) ⁴	מניב, בנוסף קיימות זכויות ל- 26,000 מ"ר לתעשייה/משורדים	114,356	263,318 (כולל שווי זכויות)

¹ 19 נכסים בעלות, 12 נכסים בחכירה מהוננת (לקתופות 2012 עד 2045), 3 נכסים בחכירה לא מהוננת (עד לשנים 2016 ו- 2020), נכס בעלות שטרם נרשמה ונכס בחכירה מפרטיים (עד לשנת 2072)

² חליכי רישום זכויות החברה בנכס במינהל מקרקעי ישראל ובטאבו טרם הסתיימו

³ כולל 520 חניות בחכירה

⁴ חליכי הרישום בטאבו טרם הושלמו והם כפופים להשלמת חליכי איחוד וחלוקה שאינם בשליטת אמות

להלן נתונים על נכסי נדל"ן להשקעה המהותיים:

שווי הוגן (באלפי ₪)						
31.12.08 ^(א)	31.3.09 ^(ב)	30.06.09 ^(א)	30.9.09 ^(ב)	31.12.09 ^(א)		שם הנכס
391,581	391,581	411,793	440,466	495,847	מניב	סופרמרקטים
334,800	335,063	335,000	335,000	335,000	מניב	מגדל אמות השקעות
394,800	394,689	395,000	405,000	405,000	מניב	קניון קרית אונו
27,700	27,700	27,700	35,000	35,000	זכויות	
422,500	422,389	422,700	440,000	440,000	סה"כ	
333,000	333,543	333,000	500,216	495,000	מניב	קניון ערים וקניון על הכיכר(ג)
249,700	249,789	249,700	249,500	255,318	מניב	פארקים שיאים ופולג
15,000	15,000	15,000	15,000	8,000	זכויות	
264,700	264,789	264,700	264,500	263,318	סה"כ	
1,746,581	1,747,365	1,767,193	1,980,182	2,029,165		סה"כ נכסים מהותיים

(א) לפי מעריך בלתי תלוי

(ב) לפי אומדני הנהלה

(ג) נרכש ביולי 2009

השווי ההוגן נקבע בהתאם לחישוב ה- NOI המייצג של הנכסים (השיקולים בקביעת ה- NOI המייצג, לרבות הסכומים הרלבנטיים מובאים בהמשך) ובהתאם לשיעורי התשואה המייצגים (המובאים בהמשך).

להלן שיעורי התפוסה של הנכסים המהותיים :

שיעור תפוסה					
31.12.08	31.3.09	30.6.09	30.9.09	31.12.09	שם הנכס
100%	100%	100%	100%	100%	סופרמרקטים
100%	98%	99%	99%	99%	מגדל אמות השקעות
100%	100%	100%	100%	100%	קניון קרית אונו
100%	99%	99%	98%	100%	קניון ערים
97%	92%	96%	95%	95%	פארקים שיאים ופולג

להלן ה- NOI בחישוב שנתי בפועל של הנכסים המהותיים :

NOI בחישוב שנתי בפועל (באלפי ₪)					
31.12.08	31.3.09	30.6.09	30.9.09	31.12.09	שם הנכס
28,815	29,183	29,479	29,763	30,068	סופרמרקטים
21,413	21,925	22,160	22,370	22,837	מגדל אמות השקעות
30,539	30,775	31,282	31,722	32,583	קניון קרית אונו ⁵
24,794	26,406	26,744	40,699	41,447	קניון ערים*
19,710	19,781	19,722	19,815	20,538	פארקים שיאים ופולג
125,271	128,070	129,387	144,369	147,473	סה"כ נכסים מהותיים

• כולל תיקון קניון על הכיכר, החל 7/09.

להלן שיעורי התשואה בפועל של הנכסים המהותיים על פי NOI בשנה הקודמת על פי שווי לתאריך המאזן :

תשואה בפועל					
31.12.08	31.3.09	30.6.09	30.9.09	31.12.09	שם הנכס
7.4%	7.5%	7.2%	6.8%	6.1%	סופרמרקטים
6.4%	6.5%	6.6%	6.7%	6.8%	מגדל אמות השקעות
7.7%	7.8%	7.9%	7.8%	8.0%	קניון קרית אונו
7.4%	7.9%	8.0%	8.1%	8.4%	קניון ערים
7.9%	7.9%	7.9%	7.9%	8.0%	פארקים שיאים ופולג

שיעורי התשואה בפועל (Implied Yields) הינם שיעורי תשואה הנגזרים מחלוקת ה- NOI בפועל לעומת השווי ההוגן של הנכסים ואינם מהווים את שיעורי התשואה המייצגים אשר נלקחו לצורך חישוב השווי ההוגן של הנכסים.

⁵ כולל הבטחת הכנסה מהמוכרת ע"פ התחייבותה בהסכם הרכישה.

שיקולים בקביעת NOI מייצג

סופרמרקטים

במהלך ינואר 2010 הגיעה החברה להסכם עם ריבוע כחול בדבר פינוי חמישה סניפים המושכרים להם, הפינויים יהיו במהלך השנתיים הקרובות. הסניפים שיפוננו, כאמור, יושכרו עם פינויים לשופרסל לתקופות ארוכות (10 שנים ומעלה) בדמי שכירות גבוהים משמעותית מדמי השכירות המשולמים היום. כמו כן, סוכמו עם הריבוע הכחול תנאי שכירות חדשים ביחס ל- 11 סניפים נוספים המושכרים להם, תוך גידול משמעותי בדמי השכירות לעומת דמי השכירות המשולמים היום.

מגדל אמות

ה- NOI המייצג כולל מחירי שכירויות על בסיס חוזים קיימים אשר כוללים מנגנון של חידושי שכירות על בסיס מחירי שכירות ראויים. עיקר חוזי השכירות במגדל אמות נערכו בין השנים 2004-2006 בדמי שכירות ממוצעים המסתכמים להיום בכ- 84 ₪ למ"ר, הנמוכים ממחירי השכירות בחוזים שחודשו במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2009. במהלך 2010-2012 אמורים להתעדכן חלק גדול מחוזי השכירות הקיימים במגדל.

קניון קריית אונו

ה- NOI המייצג נקבע על בסיס חוזים קיימים וחידושי אופציות וכן על בסיס אומדן דמי שכירות ראויים בסוף תקופת השכירות וזאת בכפוף להבטחת הכנסה מינימאלית על בסיס חוזה הרכישה לתקופה של 3 שנים נוספות עד לסוף שנת 2012. (הבטחת ההכנסה בסך 60 מ' ₪ הייתה בבסיס העסקה שנערכה בסוף 2007 בין אמות השקעות וחב' נכסים ובניין לבין המוכרת).

קניון ערים ועל הכיכר

ה- NOI המייצג נקבע על בסיס חוזים קיימים וחידושי אופציות וכן על בסיס חוזים חדשים שנחתמו לאחרונה.

פארק פולג שיאים

ה- NOI המייצג נקבע על בסיס חוזים קיימים וכן על בסיס חוזים חדשים שנחתמו במהלך 2009.

NOI בחישוב שנתי מייצג (באלפי ₪)																
31.12.08				31.03.09			30.6.09			30.9.09			31.12.09			שם הנכס
סה"כ	תחזית	ע"כ חוזה	סה"כ	תחזית	ע"כ חוזה	סה"כ	תחזית	ע"כ חוזה	סה"כ	תחזית	ע"כ חוזה	סה"כ	תחזית	ע"כ חוזה		
31,326	-	31,326	31,326	-	31,326	32,943	-	32,943	35,237	-	35,237	38,428	-	38,428	סופרמרקטים	
27,621	5,233	22,120	26,805	4,685	22,120	26,800	4,648	22,152	26,800	3,980	22,820	26,800	2,544	24,256	מגדל אמות השקעות	
31,189	1,221	29,968	31,180	-	31,180	32,205	-	31,205	32,400	-	32,400	32,400	-	32,400	קניון קריית אונו	
27,344	-	27,344	26,683	-	26,683	26,640	-	26,640	40,017	-	40,017	39,600	-	39,600	קניון ערים	
21,847	1,397	20,452	21,857	-	21,857	21,849	-	21,849	21,831	-	21,831	21,702	-	21,702	פארקים שיאיאים ופולג	
139,329	7,851	131,478	137,852	4,685	133,167	139,437	4,648	134,789	156,286	3,980	152,306	158,930	2,544	156,386	סה"כ נכסים מהותיים	

להלן שיעורי התשואה המייצגים של הנכסים המהותיים :

שיעור תשואה מייצג					שם הנכס
31.12.08	31.3.09	30.6.09	30.9.09	31.12.09	
8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	7.75%	סופרמרקטים
8.25%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	מגדל אמות השקעות
7.9%	7.9%	7.9%	8.0%	8.0%	קניון קרית אונו
8.2%	8.0%	8.0%	8.0%	8.0%	קניון ערים
8.75%	8.75%	8.75%	8.75%	8.5%	פארקים שיאים ופולג

שיעורי תשואה אלו היוו שיעורי היוון לחישוב שווי הנכסים המניבים בשיטת היוון תזרימי מזומנים.

נספח ה' - פרטים לגבי תעודות התחייבות המונחזקות בידי הצינור ליום 31/12/2009 (אג"ח סדרה א')

מיועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב נמינלי ליום ⁶ 31/12/09	ערך נמוך ליום 31/12/09	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/09	שווי בורסאי ליום 31/12/09	סכום ריבית שנצברה ליום 31/12/09	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום תקון	מועדי תשלום הריבית	הצמדה	אפשרות המרה לגיי'ע אחרים
באלפ"ש						34,164	4.95%	5 ביולי של כל אחת מחשנים 2007-2019	5 ביולי של כל אחת מחשנים 2010-2019	למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	אין
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לגיי'ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה						1,508,601	1,418,456	1,418,456	1,289,844	500,000	05/06/06
לדירקטוריון הבורסה הנחנה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אדוות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הצינור 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 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.											
מעלות						דירוג מ-		דירוג			
						מיודרוג		מיודרוג			
האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות						לא		דירוג ליום 31.12.2009			
						אין שעבוד קיים שעבוד קבוע סמלי מדונה ראשונה על פקדון בסך 1 ש"ח.		A1/Negative			
שעבדים						דירוג קודם (מיום 5/7/09 ועד 17/01/10)		דירוג קודם (מיום 31.12.2009 ועד 12/08)			
						ilaa/Negative		Aa3/Stable			

⁶ 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- 249,843,700 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 השניים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הזיוח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשנינו, שחור, 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, שחור, 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 ה' - פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 31/12/2009 (אג"ח סדרה ג')

אפשרות המרה לנ"ע אחרים	הצמדה	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/12/09	שווי בורסאי ליום 31/12/09 ⁷	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/09	ערך נקוב צמוד ליום 31/12/09	ערך נומינלי ליום 31/12/09	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%	-	-	באלפי ₪					31/12/09	
<u>שעבודים</u>	<u>האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות</u>	<u>דירוג ליום 31.12.2009</u> AI/Negative					זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לנ"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה						
אין שעבוד קיים שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פקדון בסך 1 ₪.	לא						לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרשיון 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 לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שגבירה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובעני 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.						

⁷ אגרות החוב החלו להיסחר ב- 3/1/10.

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 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 אבנן	הירקון 113, תל אביב	03-5274867

אמות השקעות בע"מ

נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 31.12.2009 (באלפי ש"ח):

דולר קנדי	דולר ארה"ב	הצמדה למדד	ללא הצמדה	התאמות	סה"כ
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
רכוש שוטף כספי					
4,525	-	-	465,451	-	469,976
-	-	-	14,371	-	14,371
-	-	-	-	243	243
-	-	-	17,403	1,950	19,353
-	-	-	-	4,000	4,000
21,387	-	-	-	2,894	24,281
25,912	-	-	497,225	9,087	532,224
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה					
107,916	-	-	-	-	107,916
0	652	4,530	-	382	5,564
133,828	652	4,530	497,225	9,469	645,704
סך נכסים כספיים					
-	-	-	-	4,723,302	4,723,302
-	-	-	-	17,694	17,694
-	-	-	-	4,740,996	4,740,996
סך הנכסים					
133,828	652	4,530	497,225	4,750,465	5,386,700
התחייבויות שוטפות					
-	29,327	212,536	4	-	241,867
-	-	-	9,064	-	9,064
-	-	-	-	7,580	7,580
-	-	47,734	25,371	5,132	78,237
-	-	-	19,587	-	19,587
5,789	-	-	-	434	6,223
5,789	29,327	260,270	54,026	13,146	362,558
סך הכל התחייבויות שוטפות					
-	-	1,481,485	-	-	1,481,485
109,061	-	-	-	-	109,061
-	-	1,119,963	230,586	-	1,350,549
-	-	630	-	-	630
109,061	-	2,602,078	230,586	-	2,941,725
סך התחייבויות כספיות					
114,850	29,327	2,862,348	284,612	13,146	3,304,283
-	-	-	-	197,524	197,524
-	-	-	-	24,773	24,773
-	-	-	20,546	33,034	53,580
-	-	-	20,546	255,331	275,877
סך ההתחייבויות					
114,850	29,327	2,862,348	305,158	268,477	3,580,160
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים					
18,978	(28,675)	(2,857,818)	212,613	(3,677)	(2,658,579)

נספח ז'- דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2009**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

תוכן העניינים

עמוד

103	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
104	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
105	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
106-107	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
108-109	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
110-165	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
אמות השקעות בע"מ**

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **אמות השקעות בע"מ** (להלן - **החברה**) לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות ועסקאות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים במאזן המאוחד מהווים 41%-37% מכלל הנכסים המאוחדים (כולל מפעילות שהופסקה) לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 58%, 56%-49% מכלל ההכנסות המאוחדות (כולל מפעילות שהופסקה) לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2009, 2008 ו-2007, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות ועסקאות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים שהומצאו לנו מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה ושל החברות בנות לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). כמו כן, לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (עריכת דו"חות כספיים שנתיים), התש"ע-2009.

בריטמן אלמגור זר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 15 במרץ, 2010.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2008	2009		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
רכוש שוטף			
592,506	469,976	4	מזומנים ושווי מזומנים
13,435	14,371	5	לקוחות
204	243		נכסי מס שוטפים, נטו
20,863	19,353	6	חייבים ויתרות חובה
-	4,000		נכס מיועד למימוש
23,147	24,281	26	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
650,155	532,224		סך-הכל רכוש שוטף
-----	-----		
רכוש בלתי שוטף			
3,605,402	4,310,367	7	נדל"ן להשקעה
363,479	412,935	7	נדל"ן להשקעה בהקמה
3,968,881	4,723,302		
620	5,564		יתרות חובה לזמן ארוך
14,429	17,694		רכוש קבוע, נטו
930	-	17	נכסי מיסים נדחים
101,365	107,916	8	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
4,086,225	4,854,476		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
4,736,380	5,386,700		סך-הכל נכסים
-----	-----		
התחייבויות שוטפות			
275,205	241,867	10	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
7,096	9,064	11	ספקים ונותני שירותים
9,221	7,580		התחייבויות מס שוטפות, נטו
77,620	78,237	12	זכאים ויתרות זכות
12,224	19,587	12	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
6,905	6,223	26	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
388,271	362,558		סך-הכל התחייבויות שוטפות
-----	-----		
התחייבויות שאינן שוטפות			
1,471,269	1,481,485	13	אגרות חוב
1,226,871	1,350,549	14	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
780	630	15	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
19,223	24,773	18	הפרשות
48,893	53,580	16	אחרות
246,776	197,524	17	מיסים נדחים, נטו
98,219	109,061	8	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
3,112,031	3,217,602		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
-----	-----		
		19	
1,236,152	1,806,636		הון עצמי
(74)	(96)		הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,236,078	1,806,540		זכויות המיעוט
-----	-----		סך-הכל הון עצמי
4,736,380	5,386,700		סך-הכל התחייבויות והון עצמי
-----	-----		

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

15 במרץ, 2010	נתן חץ	אבי מוסלר	יהודית זינגר בלוזר
תאריך אישור	יו"ר הדירקטוריון	מנהל כללי	מנהלת כספים
הדוחות הכספיים			

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	באור
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
244,320	314,131	355,230	20
30,336	44,395	44,359	21
213,984	269,736	310,871	
278,364	132,399	235,050	22
492,348	402,135	545,921	
34,424	39,365	38,393	23
900	996	900	
127	459	3,020	
456,897	361,315	503,608	
19,123	40,120	3,960	24
(115,816)	(202,080)	(227,355)	24
(12,949)	1,118	7,765	(3)ב18
(109,642)	(160,842)	(215,630)	
347,255	200,473	287,978	
(82,458)	(23,941)	43,889	17
264,797	176,532	331,867	
5	7	-	
264,802	176,539	331,867	
38,616	(15,420)	171	26
303,418	161,119	332,038	
13,611	-	-	
(534)	-	-	
316,495	161,119	332,038	
303,418	161,119	332,060	
-	-	(22)	
303,418	161,119	332,038	
1.66	1.06	1.89	
0.24	(0.10)	-	
1.90	0.96	1.89	
1.66	1.06	1.89	
0.24	(0.10)	-	
1.90	0.96	1.89	
160,004	166,775	175,282	
160,004	167,300	175,282	

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הוצאות אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הכנסות (הוצאות) בקשר לרכישת אגרות חוב
הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
החלק ברווחי חברות כלולות, נטו
רווח לפני פעילות שהופסקה
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
רווח נקי לשנה
רווח כולל

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
זקיפת קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בגין
הפסקת פעילות החוץ
רווח כולל לשנה

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה
זכויות המיעוט

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

בסיסי

מפעילות נמשכת
מפעילות שהופסקה
סך-הכל

בדילול מלא

מפעילות נמשכת
מפעילות שהופסקה
סך-הכל

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)**

בסיסי

בדילול מלא

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

סך-הכל הון עצמי	זכויות המיעוט	סך-הכל מיוחד לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	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
306,890		306,890			267,890	39,000
(70,333)		(70,333)	(70,333)			
1,867		1,867		1,867		
1,806,540	(96)	1,806,636	674,416	10,146	875,787	246,287
1,624,380	(74)	1,624,454	795,924	4,465	650,133	173,932
161,119		161,119	161,119			
(8,881)		(8,881)			(8,881)	
(544,354)		(544,354)	(544,354)			
3,814		3,814		3,814		
1,236,078	(74)	1,236,152	412,689	8,279	641,252	173,932

רווח כולל לשנה
הנפקת מניות הטבה
הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
דיבידנד שהוכרז ושולם
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

רווח כולל לשנה
ביטול האגרת מניות שהוקצו כהנפקת מניות
דיבידנד שהוכרז ושולם
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2008

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

סך-הכל הון עצמי אלפי ש"ח	זכויות המיעוט אלפי ש"ח	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות אלפי ש"ח	קרן הון מתגום דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח
1,319,463	(74)	1,319,537	588,351	893	(13,077)	576,238	167,132
316,495	-	316,495	303,418	-	13,077	-	-
80,695		80,695				73,895	6,800
(95,845)		(95,845)	(95,845)				
3,572		3,572		3,572			
1,624,380	(74)	1,624,454	795,924	4,465	-	650,133	173,932

יתרה ליום 1 בינואר 2007

סך הכל רווח כולל לשנה
הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
דיבידנד שהוכרז ושולם
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
303,418	161,119	332,038	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
(175,843)	4,416	(184,889)	רווח נקי לשנה
127,575	165,535	147,149	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')
6,888	(11,013)	(7,866)	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
			מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
134,463	154,522	139,283	מזומנים נטו - פעילות שוטפת
(1,269,517)	(239,883)	(341,953)	תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
421,265	6,599	-	השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)
(20,917)	-	(63,267)	תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
(350)	(1,003)	(4,036)	רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי (ביאור 1.7.ב.)
(869,519)	(234,287)	(409,256)	אחרות, נטו
498,112	(80,459)	14,252	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
			מזומנים נטו - פעילות שהופסקה (ראה באור 26)
(371,407)	(314,746)	(395,004)	מזומנים נטו - פעילות השקעה
-	1,095,260	130,884	תזרימי מזומנים - פעילות מימון
247,845	-	-	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(95,845)	(544,354)	(70,333)	תמורה ממכירת חוב בניכוי ריבית גלומה
79,839	-	249,280	דיבידנד ששולם
-	-	166,372	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(52,527)	(63,595)	(66,575)	הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
347,643	(141,204)	(272,358)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
526,955	346,107	137,270	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(153,543)	(8,335)	(4,668)	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
			מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
373,412	337,772	132,602	מזומנים נטו - פעילות מימון
(214,989)	277,355	(124,837)	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת
351,457	(99,807)	1,718	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה
4,133	(25,215)	589	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
299,572	440,173	592,506	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
440,173	592,506	469,976	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
(אלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(278,364)	(132,399)	(235,050)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
(38,616)	15,420	(171)	הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
(5,640)	(15,000)	(150)	התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
12,949	(1,118)	(7,765)	הוצאות (הכנסות) בקשר לרכישת אגרות חוב עליית ערך אגרות חוב ותקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
2,701	35,430	38,727	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
3,572	3,814	1,867	רווחים בגין עסקאות swap על שינויים במדד המחירים לצרכן
(3,623)	(4,996)	-	מיסים נדחים, נטו
71,384	23,657	(48,322)	אחרות, נטו
985	705	1,025	
(203,352)	(19,049)	(193,796)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(1,658)	(2,436)	(553)	עליה בלקוחות
8,395	(9,835)	4,166	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו
(1,444)	220	1,254	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
10	722	(472)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
22,206	34,794	4,512	עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות
27,509	23,465	8,907	
(175,843)	4,416	(184,889)	

ב. עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה

כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

פירעון התחייבויות כנגד

אגרות חוב של החברה

זכאים ויתרות זכות

הקצאת מניות של החברה

32,600	8,197	3,614
-	-	(63,275)
-	-	(2,300)
-	-	57,610

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מיסים ששולמו

101,050	106,961	126,325
8,287	18,617	1,954
19,534	10,876	2,029

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 1 - כללי

א. עסקיה של הקבוצה:

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים בשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בישראל, וכן בייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. בבעלות הקבוצה, במישרין ובעקיפין, נכסים הכוללים משרדים, מרכזים מסחריים, מרכולים, תחנות אוטובוס מרכזיות, פארקים תעשייתיים ומבני תעשיה.

ב. הגדרות:

החברה	-	אמות השקעות בע"מ.
החברה האם	-	אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.
הקבוצה	-	החברה והחברות המאוחדות שלה כהגדרתן להלן. רשימת חברות הקבוצה מוצגת בנספח לדוחות הכספיים.
חברות מאוחדות	-	חברות אשר לחברה שליטה (כהגדרתה ב-27 IAS) בהן, במישרין או בעקיפין, שדוחותיהן הכספיים מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.
תאגידים מאוחדים באיחוד יחסי/ תאגידים בשליטה משותפת	-	חברות המוחזקות על ידי מספר גורמים ביניהם קיים הסדר חוזי לשליטה משותפת, ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה בדרך של איחוד יחסי.
חברות מוחזקות	-	חברות מאוחדות וחברות מאוחדות באיחוד יחסי. לרשימת חברות מאוחדות וחברות באיחוד יחסי ראה באורים 9 ו-30.
חברה, או תאגיד	-	לענין ההגדרות דלעיל - לרבות שותפות.
צדדים קשורים	-	כהגדרתם ב-24 IAS.
בעלי עניין	-	כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
בעל שליטה	-	כהגדרתו בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
שיטת הריבית האפקטיבית	-	שיטה לחישוב העלות המופחתת של נכס פיננסי או התחייבות פיננסית ושל הקצאת הכנסות או הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית לפי שיעור הריבית האפקטיבי. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור המנכה במדויק את הזרם החוזי של תקבולי המזומנים או התשלומים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של המכשיר הפיננסי, או לפי הענין, לתקופה קצרה יותר.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
דולר	-	דולר של ארה"ב.
דולר קנדי	-	דולר של קנדה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

דוחות כספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

להלן עיקרי המדיניות החשבונאית לפי תקני IFRS אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים המאוחדים:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה, התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות, נגזרים ומכשירים פיננסיים מסויימים, אשר נמדדים בהתאם לשוויים ההוגן.

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים הכוללים:

- (1) תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)
- (2) תקני חשבונאות בינלאומיים (IAS).
- (3) הבהרות לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRIC) ולתקני חשבונאות בינלאומיים (SIC).

כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010.

מדיניות חשבונאית עקבית ויישום לראשונה של תקני IFRS חדשים

המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים יושמה באופן עקבי בכל התקופות המוצגות, למעט האמור בביאור 3 לדוחות.

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

השיקולים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם השפעה מהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדוח על המצב הכספי ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות כספיים אלה או בשנת הדיווח הבאה:

- נדל"ן להשקעה

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. ראה מידע נוסף בסעיף יא'.

נדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצג לפי שווי ההוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי ההוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, בעיקר היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שווי ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית, פרמיית הסיכון של הפרויקט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן מוצג לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, במידה שקיים. ראה גם סעיף יב'.

תביעות משפטיות והיטלי מס

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות והיטלי המס שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוט המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

נכסי מסים נדחים

נכסי מסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש שיקול דעת של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה ואסטרטגיית תכנון המס. ראה מידע נוסף בסעיף כג(3).

ג. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח. לעניין שער החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה סעיף כה'.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מטבע חוץ (המשך)

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועד העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד, פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן, פריטים לא - כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

ד. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. שליטה מתקיימת מקום שלחברה יש את הכוח לשלוט במדיניות הפיננסית והתפעולית של חברה מוחזקת לצורך השגת הטבות מפעילויותיה. בבחינת קיומה של שליטה, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, אשר ניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקות.

תוצאות הפעילות של חברות מאוחדות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין - חברתיות.

לעניין פרסום IAS 27 (מתוקן), "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" ראה באור ד'.

(2) זכויות המיעוט

זכויות המיעוט בנכסים נטו של חברות מאוחדות שאוחדו, מוצגות בנפרד במסגרת ההון העצמי של הקבוצה. זכויות המיעוט כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקם של בעלי מניות המיעוט בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים. הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים למיעוט, העולים על זכויות המיעוט בהון העצמי של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות המיעוט במגבלת הסכום בו למיעוט יש מחויבות תקפה ויכולת לביצוע השקעות נוספות לכיסוי ההפסדים.

ה. צירופי עסקים

רכישות של חברות מאוחדות ופעילויות נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו וכן מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת, ובתוספת עלויות רכישה כלשהן שהתהוו לקבוצה המתייחסות במישרין לצירוף העסקים. הנכסים המזוהים של הנרכשת, התחייבויות והתחייבויות תלויות העומדות בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 בדבר צירופי עסקים מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט לנכסים בלתי שוטפים (או קבוצות מימוש) המסווגים כמוחזקים למכירה בהתאם ל-IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות מופסקות, המוכרים ונמדדים בשוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

זכויות בעלי מניות המיעוט בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בהתאם לחלקם היחסי בשווי ההוגן נטו של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות שהוכרו. לעניין פרסום IFRS 3 (מתוקן), "צירופי עסקים" ראה באור ד'.

1. זכויות בעסקאות משותפות וישויות תחת שליטה משותפת

"עסקה משותפת" היא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

כאשר ישות מהקבוצה מבצעת פעילויות במסגרת עסקה משותפת, חלק הקבוצה בנכסים הנשלטים במשותף, ובהתחייבויות כלשהן שהתהוו במשותף עם שותפים אחרים מוכרים בדוחות הכספיים המאוחדים ומסווגים בהתאם לטבעם. הכנסה ממכירה או משימוש בחלקה של הקבוצה בתפוקות של נכסי העסקה המשותפת, וכן חלקה של הקבוצה בהוצאות העסקה המשותפת מוכרים במועד בו צפוי כי ההטבות הנובעות מהעסקאות יזרמו אל או מחוץ לקבוצה, וסכומם ניתן למדידה באופן מהימן.

"ישויות בשליטה משותפת" הן תוצאה של הסדרי שליטה משותפת, הכרוכים בהקמה של ישות נפרדת שבה יש זכויות לכל אחד מהשותפים.

הקבוצה מדווחת על זכויותיה בישויות בשליטה משותפת בדרך של איחוד יחסי, אלא אם כן ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה ומוצגת בהתאם להוראות IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. במסגרת האיחוד היחסי, נכללים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה החלק היחסי בנכסים בהם שולטת הקבוצה במשותף, וכן חלקן היחסי של ההתחייבויות להן היא אחראית במשותף. דוח הרווח והפסד כולל את החלק היחסי של ההכנסות וההוצאות בהן שולטת הקבוצה במשותף.

דוחות כספיים של ישויות תחת שליטה משותפת הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין חברה מבין חברות הקבוצה לבין ישות תחת שליטה משותפת, מבוטלים בהתאם לשיעור החזקת הקבוצה בישות הרלוונטית.

2. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

3. הפרשה לחובות מסופקים

ההפרשה לחובות מסופקים נקבעת באופן ספציפי בגין חובות שלהערכת הנהלת החברה גבייתם מוטלת בספק. חובות לקוחות שחלה ירידה בערכם, נגרעים במועד בו נקבע שחובות אלה אינם ניתנים לגבייה.

4. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

(1) כללי

השקעות בנכסים פיננסיים שאינם נגזרים נרשמות בדוח על המצב הכספי במועד שבו הקבוצה הופכת להיות צד להסכם אשר לפי תנאיו היא זכאית לקבל את הנכס הפיננסי.

הנכסים הפיננסיים של הקבוצה מסווגים כמפורט להלן. הסיווג לקטגוריות אלו תלוי בטבעו ובמטרת החזקתו של הנכס הפיננסי, והוא נקבע במועד ההכרה הראשוני של הנכס הפיננסי.

- נכסים פיננסיים (ניירות ערך) המוחזקים לפדיון.
- הלוואות וחייבים.

השקעות בנכסים פיננסיים אלו מוצגות לראשונה לפי שוויין ההוגן בתוספת עלויות עסקה.

(2) ניירות ערך המוחזקים לפדיון

השקעות בניירות ערך (אגרות חוב) המוחזקים לפדיון, להם תשלומים מוגדרים ומועדי פדיון קבועים ואשר לחברה כוונה ויכולת להחזיקם עד למועד הפדיון, נמדדים בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. **נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)**

(3) הלוואות וחייבים

לקוחות ויתרות חובה לזמן קצר ולזמן ארוך עם תשלומים מוגדרים או הניתנים לקביעה שאין להם ציטוט בשוק פעיל, מסווגים כהלוואות וחייבים. הלוואות וחייבים נמדדים בעלות מופחתת לפי שיטת הריבית האפקטיבית בניכוי ירידת ערך, אם ישנה כזו. הכנסות הריבית נזקפות לראשונה ומוכרות על פני תקופת ההלוואה או יתרת החייבים בהתבסס על שיטת הריבית האפקטיבית, למעט בגין לקוחות וחייבים לזמן קצר כאשר סכומי הריבית בהם יש להכיר אינם מהותיים.

(4) הפסדים לירידת ערך של נכסים פיננסיים שאינם נגזרים וביטולים

נכסים פיננסיים שאינם מסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נבחנים בכל תאריך הדוח על המצב הכספי באם קיימים לגביהם סימנים לירידת ערך. ירידה כאמור מתהווה כאשר קיימות ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר, שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית של נכס פיננסי, קיימת השפעה שלילית על אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מההשקעה בנכס הפיננסי.

לגבי נכסים פיננסיים הכלולים לפי העלות המופחתת (השקעות מוחזקות לפדיון, הלוואות וחייבים), סכום ירידת הערך הוא ההפרש שבין ערכו הפנקסני של הנכס הפיננסי לבין הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכס כשהם מנוכים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי שלו. סכום זה נזקף לדוח הרווח והפסד. אם בתקופה עוקבת לתקופה בה נזקף הפסד לירידת ערך בגין נכס פיננסי הכלול לפי שיטת העלות המופחתת קיימות אינדיקציות כי סכום ההפסד מירידת ערכו קטן ואותו קיטון קשור אובייקטיבית לאירוע שהתרחש לאחר שירידת הערך הוכרה, אזי במקרה זה מבוטל ההפסד מירידת ערך שהוכר בעבר, כולו או חלקו, כנגד רווח והפסד. הסכום לביטול כאמור מוגבל כך שהערך הפנקסני של ההשקעה בנכס הפיננסי במועד בו מבוטל ההפסד מירידת ערך לא יעלה על העלות המופחתת של הנכס למועד הביטול אילו לא הוכרה בעבר ירידת הערך.

י. מכשירים פיננסיים נגזרים

לקבוצה מכשירים פיננסיים נגזרים הכוללים, בין היתר, מכשירים נגזרים על הון החברה (כתבי אופציה) ומכשירים פיננסיים נגזרים אחרים (כדוגמת כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב ועסקאות Swap על מדד המחירים לצרכן בישראל).

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה במועד ההתקשרות ובכל תום תקופת דיווח שלאחר מכן לפי שווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נזקפים ככלל לדוח הרווח והפסד. הסיווג בדוח על המצב הכספי של מכשירים פיננסיים נגזרים, כיתרה שוטפת או בלתי שוטפת, נקבע בהתאם לסיווג בדוח על המצב הכספי של המכשיר הפיננסי ממנו הם נגזרים, או מתנאי הנגזר הפיננסי, לפי העניין.

יא. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה על מנת להניב הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית, או שניהם גם יחד, ושלא לצורך שימוש למטרות מנהליות או מכירה במהלך העסקים הרגיל (להלן – **נדל"ן להשקעה**). זכויות בנדל"ן המוחזקות על ידי הקבוצה בחכירה תפעולית (בעיקר חכירות מקרקעין ממנהל מקרקעי ישראל), אשר היו מקיימות אחרת את ההגדרה הנ"ל של נדל"ן להשקעה, מסווגות ומטופלות אף הן כנדל"ן להשקעה.

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות רכישתו הכוללת את עלויות העסקה הישירות כדוגמת שכר טרחה יועצים מקצועיים עבור שירותים משפטיים וכלכליים, ומיסי רכישה. בתקופות שלאחר מועד ההכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים בדוח הרווח והפסד בתקופה בה הם מתהווים.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאיי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים וכן על ניסיונה של הנהלת החברה. לאופן קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ראה גם סעיף ב', לעיל.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נדל"ן להשקעה (המשך)

עלויות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח הרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממכירת נדל"ן להשקעה לבין שווי ההון כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (לרבות דוחות ביניים) נזקף במועד סגירת עסקת המימוש (Closing) לדוח הרווח והפסד ומוצג כרווח ממכירת נדל"ן להשקעה. מרווח זה מקוזזות עלויות ישירות למימוש הנכס כאמור לעיל.

יב. נדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הון כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההון ניתן למדידה מהימנה.

יג. רכוש קבוע

(1) כללי

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה ע"פ מודל העלות, לפיו, פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. לעניין בחינת ירידת ערך רכוש קבוע ראה באור 2טו.

(2) הפחתה של רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת בנפרד לגבי כל מרכיב של פריט רכוש קבוע בר-פחת בעל עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט. ההפחתה מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

%	
2-10 (בעיקר 2)	מבנים לשימוש עצמי
15	כלי רכב
6-33	ריהוט וציוד משרדי

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לרווח והפסד.

(3) עלויות עוקבות

עלות החלפת חלק מפריט רכוש קבוע, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה מוכרת כגידול של הערך הפנקסני במועד התהוותה, אם צפוי כי ההטבות הכלכליות העתידיות המיוחסות לפריט יזרמו אל הישות. עלויות תחזוקה שוטפות נזקפות לדוח הרווח והפסד במועד התהוותן.

יד. עלויות אשראי

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים אשר הכנתם לשימוש המיועד להם או למכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים עד למועד בו נכסים אלו מוכנים בעיקרם לשימוש המיועד או למכירתם. הפרשי שער בגין הלוואות הנקובות במטבע השונה מש"ח (מטבע הפעילות של הקבוצה), מהוונים לעלות אותם נכסים עד למידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

טו. ירידת ערך נכסים מוחשיים

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך הפנקסני של נכסיה המוחשיים, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל.

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שווי ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-השבה של נכס נאמד כנמוך מערכו הפנקסני, הערך הפנקסני של הנכס מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח והפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך הפנקסני של הנכס מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-ההשבה העדכני, אך לא יותר מערכו הפנקסני של הנכס שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח והפסד.

טז. נכסים בלתי שוטפים המיועדים למימוש ופעילות שהופסקה

נכסים בלתי שוטפים המיועדים למימוש - נכסים בלתי שוטפים המיועדים למימוש הינם נכסים הזמינים למימוש מידי במצבם הנוכחי, כאשר מכירתם צפויה ברמה גבוהה (highly probable). לשם כך נדרש כי תהיה מחויבות של הקבוצה למימושם, כי תהיה תכנית פעילה לאיתור קונה במחיר סביר ביחס לשווי הנוכחי וכי חזוי שהמימוש יתרחש בתוך שנה ממועד סיווגם כמיועדים למימוש. זקיפת פחת בגין נכסים אלה מופסקת במועד שבו הם מסווגים כמיועדים למימוש. נכסים בלתי שוטפים שאינם נדל"ן להשקעה המיועדים למימוש מוצגים לפי הנמוך מבין ערכם הפנקסני במועד ההחלטה על סיווגם כאמור ושוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה. נדל"ן להשקעה המטופל על פי מודל השווי ההוגן ואשר מסווג כמיועד למימוש מוצג תמיד לפי שווי הוגן.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימושו, בקבוצת הרכוש השוטף. התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש שצפוי כי תסולקנה עם מימושו של הנכס מוצגות בדוח על המצב הכספי ביחד בקבוצת ההתחייבויות השוטפות. מספרי ההשוואה המתייחסים לנכס מיועד למימוש אינם מסווגים מחדש כאמור.

פעילות שהופסקה - פעילות שהופסקה מסווגת ככזו אם היא רכיב של הקבוצה שמומש או שמסווג כמיועד למימוש כאמור לעיל ואשר מייצג תחום פעילות עסקית או איזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או מהווה חלק מתכנון יחיד או מתואם למימוש של תחום פעילות עסקית או איזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד. בתקופה שבה מסווג הרכיב כפעילות שהופסקה, מוצגים כלל הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות וההוצאות המיוחסים לה ותזרימי המזומנים בגינה במקובץ, לרבות אלו של מספרי ההשוואה (למעט בדוח על המצב הכספי).

יז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה

התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן כנגד רווח והפסד או כהתחייבויות פיננסיות אחרות.

(1) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן כנגד רווח והפסד

התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן כנגד רווח והפסד של הקבוצה כוללות נגזרים שונים כמפורט בסעיף י. לעיל, לרבות תקבולים על חשבון כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות, אשר תוספת המימוש בגינם צמודה למדד.

כמו כן, נכללים בקטגוריה זו, הלוואות ושטרי הון שהונפקו על ידי הקבוצה ואשר יועדו על ידי ההנהלה במועד ההכרה הראשוני כהתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. ייעוד זה מתאפשר מאחר ופרעון שטרי ההון וההלוואות הינו בתנאי non recourse לנכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן. ייעוד זה מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה שהיה נוצר אילו לא כן ממדידת נדל"ן להשקעה בשווי הוגן בעוד ששטרי ההון וההלוואות היו נמדדים בעלותם המופחתת.

התחייבות פיננסית בשווי הוגן כנגד רווח והפסד מוצגת בשווי הוגן. כל רווח או הפסד הנובעים משינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח הרווח והפסד. רווח או הפסד בגין התחייבויות אלו כולל גם ריבית המשולמת בגינם.

(2) התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות בקבוצה כוללות בעיקר אשראי לזמן קצר, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים.

התחייבויות פיננסיות אחרות מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. בתקופות שלאחר המדידה הראשונית נמדדות ההתחייבויות הפיננסיות האחרות, ככל שתוצאות מדידה כאמור הן מהותיות, על בסיס עלות מופחתת, כאשר עלויות המימון נזקפות ככלל לדוח הרווח והפסד בהתבסס על שיטת הריבית האפקטיבית.

(3) התחייבויות בגין חווי ערבות פיננסיים

התחייבויות בגין חווי ערבות פיננסיים נמדדות לראשונה בשוויין ההוגן. בתקופות עוקבות נמדדים חווי ערבות פיננסיים לפי הגבוה מבין:

- סכום המחויבות לפי החוזה כפי שנקבע ב-IAS 37 בדבר הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים.
- הסכום שהוכר לראשונה בניכוי, במידה ונאות, הפחתה מצטברת שהוכרה בהתאם למדיניות ההכרה בהכנסה של הקבוצה. לעניין מדיניות ההכרה בהכנסה של הקבוצה, ראה באור 2'ח'.

(4) פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך

התמורה המתקבלת מהנפקת חבילה של ניירות ערך מיוחסת למרכיבי החבילה השונים. התמורה מיוחסת תחילה להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד ולהתחייבויות פיננסיות אחרות, אשר נמדדות בשווי הוגן רק במועד ההכרה הראשונית, ואילו היתרה מיוחסת למכשירים ההוניים. כאשר נכללים בחבילת ניירות הערך מכשירים פיננסיים מעורבים, מוכרות ההתחייבויות הפיננסיות האחרות בגובה ההפרש בין השווי ההוגן של המכשיר המעורב בכללותו לבין השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות שנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד. כאשר מונפקים במסגרת חבילת ניירות ערך מספר מכשירים הוניים, מיוחסת תמורת החבילה לפי שוויים ההוגן היחסי. השווי ההוגן של כל אחד ממרכיבי החבילה הנמדד בשווי הוגן כאמור, נקבע בהתבסס על מחירי השוק של ניירות הערך בסמוך לאחר הנפקתם. עלויות ההנפקה מוקצות בין כל אחד ממרכיבי החבילה באופן יחסי לשווי שנקבע לכל רכיב שהונפק. עלויות ההנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח והפסד נזקפות לרווח והפסד במועד ההנפקה. עלויות הנפקה שהוקצו להתחייבויות פיננסיות אחרות מוצגות בניכוי מההתחייבות, ונזקפות לרווח והפסד בשיטת הריבית האפקטיבית. עלויות הנפקה שהוקצו למכשירים הוניים מוצגות בניכוי מההון העצמי.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה (המשך)

(5) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין התחייבויות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

(6) גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת. לעניין פרסום IFRIC 19, "סילוק התחייבויות פיננסיות על-ידי מכשירים הוניים" ראה באור 3ג.

יח. הכרה בהכנסה

הכנסה נמדדת לפי השווי ההוגן של התמורה שהתקבלה ו/או התמורה שהקבוצה זכאית לקבל בגין הכנסה ממתן שירותים במהלך העסקים הרגיל. ההכנסה מוצגת בניכוי אומדנים להחזרות, הנחות וכדומה.

(1) הכנסות מדמי שכירות וניהול

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה נזקפות לדוח רווח והפסד עם הצטברותן על פני תקופת השכירות. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות, כל עוד היא מהותית, לדוח הרווח והפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות. ההכנסות נזקפות בדוחות הכספיים כל עוד גבייתן מוערכת כפזייה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

(2) הכנסות ריבית

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון.

יט. הפרשות

הפרשה נזקפת כאשר בתאריך הדוח על המצב הכספי לקבוצה מחויבות (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, אשר לצורך סילוקה יותר סביר מאשר לא (more likely than not) שיידרש תזרים שלילי של משאבים, כל עוד ניתן לערוך אומדן מהימן של סכום המחויבות העומדת לסילוק. במידה וההשפעה הינה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, בהתבסס על שיעור ריבית המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים במחויבות או בשיעור ריבית המשקף את ציפיות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף. ההפרשות משקפות את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכומים שיידרשו על מנת לישב את המחויבויות שבתאריך הדוח על המצב הכספי בהתחשב בסיכונים ואי הודאויות הכרוכים בהן.

הדוחות הכספיים כוללים הפרשות בגין הליכים משפטיים והיטלי מס העומדים תלויים בתאריך הדוח על המצב הכספי כנגד חלק מחברות הקבוצה שסבירות התממשותם, להערכת ההנהלה המתבססת על יועציה המשפטיים להליכים אלו, הינה יותר סבירה מאשר לא (more likely than not).

כ. תשלומים מבוססי מניות

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווי הוגן במועד ההענקה. הקבוצה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים על ידי שימוש במודל תמחור מקובל (לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה באור 19).

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח והפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע ו/או השירות מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול (להלן - תקופת ההבשלה). ההוצאה המצטברת המוכרת בגין עסקאות המסולקות במכשירים הוניים בכל מועד דיווח עד למועד ההבשלה משקפת את מידת חלוף תקופת ההבשלה ואת האומדן הטוב ביותר של הקבוצה לגבי מספר המכשירים ההוניים שיבשילו בסופו של דבר. ההוצאה או ההכנסה בדוח רווח והפסד משקפת את השינוי בהוצאה המצטברת שהוכרה עד לסוף התקופה המדווחת.

לעניין תיקון IFRS 2, "תשלום מבוסס מניות" - תנאי הבשלה וביטולים ראה באור 3ב.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. תקבולים על חשבון כתבי אופציה

תקבולים על חשבון הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות של החברה, המקנים למחזיק בהם זכות לרכוש מספר קבוע של מניות רגילות בתמורה לסכום קבוע של מזומן, מוצגים במסגרת ההון העצמי. לעניין זה, מחיר מימוש של כתב אופציה הנושא הצמדה למדד איננו נחשב סכום קבוע של מזומן. לפיכך, תקבולים בגין הנפקת כתבי אופציה לרכישת מניות החברה שמחיר המימוש בגינם צמוד למדד מוצגים במסגרת ההתחייבויות לזמן ארוך לפי שווים ההוגן.

כב. עסקאות עם בעלי שליטה

השלכותיהן של פעולות בעלות אופי של השקעת בעלים או חלוקה לבעלי השליטה נכללות בהון העצמי. בסיס ההערכה בעסקאות בין החברה וחברות הקבוצה לבין בעלי השליטה בחברה הוא השווי ההוגן. ההפרשים בין התמורה שנקבעה בעסקאות בין הקבוצה לבין בעלי השליטה בחברה לבין השווי ההוגן של אותן עסקאות, נוקפים ישירות להון העצמי.

כג. מסים על הכנסה

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון העצמי, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מוחזקות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר והדיבידנדים אינם חייבים במס ו/או קיימת החלטה שלא לחלק דיבידנדים החייבים במס בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

כד. רווח למניה

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה

יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.

יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר הקנדי		תאריך הדוחות הכספיים
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות	שער החליפין היציג של הדולר הקנדי	שער החליפין היציג של הדולר	
122.5708	122.5708	3.6028	3.775	ליום 31 בדצמבר 2009
117.9533	118.0642	3.1126	3.802	ליום 31 בדצמבר 2008
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
3.89	3.81	15.74	(0.71)	לשנה שנתיימה:
3.80	4.51	(20.66)	(1.14)	ביום 31 בדצמבר 2009
3.40	2.79	7.75	(8.97)	ביום 31 בדצמבר 2008
				ביום 31 בדצמבר 2007

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים ופרשנויות חדשים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

(1) תקנים המשפיעים על ההצגה והגילוי

■ IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"

התקן קובע את ההצגה הנדרשת בדוחות הכספיים, ומפרט מסגרת כללית למבנה דוח כספי ותוכן מינימלי, אשר יש לכלול במסגרת הדו"ח. במסגרת התיקון לתקן זה, בוצעו שינויים למתכונת ההצגה הקיימת של הדוחות הכספיים, וכן הורחבו דרישות ההצגה והגילוי לדוחות הכספיים, ובכלל זה הצגת דוח נוסף במסגרת הדוחות הכספיים בשם "דוח על הרווח הכולל", והוספת דוח על המצב הכספי לתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים במקרים של שינוי מדיניות חשבונאית בדרך של יישום למפרע, הצגה מחדש וסיווג מחדש. התקן חל, בדרך של יישום למפרע, לגבי תקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2009.

על פי הוראות התקן, מציגה הקבוצה דוח יחיד על הרווח הכולל, הכולל הן את רכיבי הרווח הכולל האחר והן את רכיבי הרווח או הפסד בדוח אחד, וכן דוח על השינויים בהון העצמי המציג יתרות בגין עסקאות עם בעלי המניות, במסגרת תפקידם כבעלי מניות.

■ IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים"

התיקון מרחיב את הגילויים הנדרשים בנוגע לסיכון נזילות ולמידת שווי הוגן, תוך קביעת מדרג בן שלוש רמות להצגת מידות שווי הוגן.

הוראות התיקון חלות לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009 או לאחריו. בהתאם להוראות המעבר של התיקון, בחרה הקבוצה שלא להציג מידע השוואתי לגבי הגילויים הנדרשים על פי התיקון.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

א. תקנים ופרשנויות חדשים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות (המשך)

(2) תקנים ופרשנויות המשפיעים על התוצאות המדווחות ועל המצב הכספי

■ **תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה"**

כחלק מפרויקט השיפורים השנתיים לשנת 2008 תוקן IAS 40 "נדל"ן להשקעה".

תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה" קובע כי נדל"ן להשקעה בהקמה יטופל בהתאם להוראות 40 IAS. טרם התיקון נדל"ן להשקעה בהקמה טופל בהתאם להוראות IAS 16 "רכוש קבוע".

התיקון חל לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2009 ומיושם בדרך של "מכאן ולהבא".

עד ליום 31 בדצמבר 2008 מרכיב הבנייה של נדל"ן להשקעה בהקמה הוצג לפי העלות הכוללת עלויות שניתן לייחסן במישרין להקמת הנדל"ן להשקעה (כדוגמת עלויות תכנון וייזום, עלויות בנייה, עלויות קבלני משנה) אשר התהוו עד למועד השלמת ההקמה או הפיתוח. כמו כן, עלות נדל"ן להשקעה בהקמה כללה גם עלויות אשראי שיש להוונן, (ראה באור 24).

החל מיום 1 בינואר 2009, עם כניסתו לתוקף של תיקון זה, נדל"ן להשקעה בהקמה כבר בתקופת הפיתוח או ההקמה שלו מטופל כנדל"ן להשקעה הנמדד לפי השווי ההוגן.

כתוצאה מיישום הוראות התיקון החל מהשנה, בדרך של "מכאן ולהבא", נדל"ן להשקעה בהקמה שטופל בשנים קודמות כרכוש קבוע ונמדד לפי עלותו, מוצג כעת על פי שווי הוגן. לעניין ההשפעה על הדוחות הכספיים ראה ביאור 7א'.

ב. תקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר 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.

■ **IFRS 8 "מגזרי פעילות"**

התקן, המחליף את IAS 14 "דיווח מגזרי", מפרט כיצד על תאגיד לדווח על מידע בהתאם למגזרי פעילות. בין היתר, קובע התקן כי הדיווח המגזרי של הקבוצה יתבסס על המידע בו משתמשת הנהלת החברה לצורך הערכת ביצועי המגזרים, ולצורך קבלת החלטות על אופן הקצאת המשאבים למגזרי הפעילות השונים.

התקן חל לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009, תוך התאמה למפרע של מספרי השוואה לתקופות דיווח קודמות.

■ **תיקון IFRS 2 "תשלום מבוסס מניות" (בדבר תנאי הבשלה וביטולם)**

התיקון לתקן קובע באילו תנאי הבשלה יש להתחשב במדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תשלום מבוסס מניות ואת הטיפול החשבונאי במכשירים בעלי מאפיינים שאינם תנאי הבשלה וביטולים.

הוראות התיקון חלות, בדרך של יישום למפרע, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009.

■ **תיקון IAS 32, מכשירים פיננסיים: הצגה, ו- IAS 1, הצגת דוחות כספיים**

התיקון ל- IAS 32 משנה את הגדרת התחייבות פיננסית, נכס פיננסי ומכשיר הוני, וקובע כי מכשירים פיננסיים מסוימים, הניתנים למימוש בידי המחזיק בהם יסווגו כמכשירים הוניים.

הוראות התיקון חלות למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2009.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ג. **תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, אשר אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה ואשר הייתה להם השפעה על התוצאות המדווחות ועל המצב הכספי.**

▪ **IFRIC 19, "סילוק התחייבויות פיננסיות על-ידי מכשירים הוניים"**

הפרשנות קובעת את הטיפול החשבונאי לגבי סילוק של התחייבויות פיננסיות על ידי הנפקת מכשירים הוניים. במסגרת הפרשנות נקבע כי בקורות אירוע מעין זה, תיגרע ההתחייבות, כאשר ההפרש בין ערכה בספרים במועד הסילוק, ובין השווי ההוגן של התמורה ששולמה, הנמדדת בגובה השווי ההוגן של המכשירים ההוניים שהונפקו, ייקף לרווח והפסד.

הפרשנות יושמה ביישום מוקדם בתקופת הדיווח הנוכחית.

ד. **תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו, אשר אינם בתוקף ולא אומצו באימוץ מוקדם על ידי הקבוצה, אשר לא צפויה בגינם השפעה על הדוחות הכספיים של הקבוצה**

להלן תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו, אשר אינם בתוקף ולא אומצו בידי הקבוצה באימוץ מוקדם, אשר השפעתם על הדוחות הכספיים אינה צפויה להיות מהותית

▪ **IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים"**

התקן החדש קובע כללים לטיפול החשבונאי בצירופי עסקים. התקן ייושם לגבי צירופי עסקים שיתרחשו מיום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

▪ **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 ייושם למפרע, פרט למספר חריגים, לגביהם ייושמו הוראות התקן בדרך של "מכאן ולהבא".

▪ **תיקוני IFRS 2, "עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן בקבוצה"**

התיקונים קובעים את הטיפול החשבונאי בדוחות הכספיים הנפרדים של ישות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות בידי ישויות אחרות בקבוצה. בנוסף, התיקונים משלבים ב-IFRS 2 הנחיות קודמות של 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 ייושמו למפרע למעט התיקונים המיוחדים להנחיות קודמות אשר בתוקף ממועדן המקורי.

▪ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

התקן החדש מפרט את הוראות הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים. הוראות התקן חלות בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ה. **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 ייושם 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 ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ה. התיקונים הבאים התפרסמו במסגרת פרויקט השיפורים השנתיים לשנת 2009 (המשך)

▪ **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 ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2008	2009	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2009
		%
6,944	113,752	
581,859	351,699	3.2 - 1.17
588,803	465,451	
3,644	4,525	
59	-	
3,703	4,525	
592,506	469,976	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

מטבע חוץ:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים:
דולר קנדי
דולר ארה"ב

באור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,891	11,013
5,991	6,222
4,916	2,070
17,798	19,305
(4,363)	(4,934)
13,435	14,371

חובות פתוחים
המחאות לגביה
הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,657	4,363
(79)	(904)
785	1,475
4,363	4,934

יתרה לתחילת השנה
סכומי חובות מסופקים שנמחקו
סכומים שהופרשו במשך השנה
יתרה לסוף השנה

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 5 - לקוחות (המשך)

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים (המשך)

בקביעת סבירות הפירעון של חובות לקוחות, בוחנת הקבוצה שינויים באיכות האשראי של הלקוח ממועד הענקת האשראי ועד למועד הדיווח. ריכוז סיכוני האשראי מוגבל, לאור היות בסיס הלקוחות גדול והיותו מחולק לענפים ואזורים גיאוגרפיים שונים.

ההפרשה לחובות מסופקים כוללת סך של כ-1,317 אלפי ש"ח (2008, 1,575 אלפי ש"ח) בגין חובות לקוחות אשר נמצאים בהליכי פירוק. הקבוצה לא מחזיקה בטחונות בגין חובות לקוחות אלה. הפרשה לחובות מסופקים בגין חובות אלה נרשמה בגובה ערכם הפנקסני.

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,038	4,451	מוסדות
7,816	5,168	שותפים בעסקאות משותפות
3,012	-	החברה האם (ראה באור 27 ג').
619	1,950	הוצאות מראש
7,290	5,024	הכנסות לקבל
1,088	2,760	אחרים
<u>20,863</u>	<u>19,353</u>	סך הכל

באור 7 - נדל"ן להשקעה; נדל"ן להשקעה בהקמה

			א. הרכב ותנועה:
סך-הכל	נדל"ן להשקעה בהקמה	נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,598,514	272,456	3,326,058	יתרה ליום 1 בינואר 2008
190,852	520	190,332	תוספות הנובעות מרכישות
-	34,000	(34,000)	העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה
(4,435)	-	(4,435)	העברה מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע
39,581	39,581		עלויות הקמה (כולל עלויות שהוונו)
18,569	18,569		עלויות אשראי שהוונו
			גריעות הנובעות ממכירות:
(6,599)	-	(6,599)	מפעילות נמשכת
130,689	(1,647)	132,336	רווח (הפסד) מהתאמה לשווי הוגן
1,710	-	1,710	רווח ממימוש נכסים
<u>3,968,881</u>	<u>363,479</u>	<u>3,605,402</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
456,200	16,185	440,015	תוספות הנובעות מרכישות
-	(40,756)	40,756	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה להשקעה
(4,000)	-	(4,000)	העברה נדל"ן להשקעה לנכס המיועד למימוש
58,784	58,784	-	עלויות הקמה (כולל עלויות שהוונו)
8,387	8,387	-	עלויות אשראי שהוונו
235,050	6,856	228,194	רווח מהתאמה לשווי הוגן
<u>4,723,302</u>	<u>412,935</u>	<u>4,310,367</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 7 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

- ב.** למידע בדבר הכנסות מדמי שכירות שמקורן בנדל"ן להשקעה, ראה באור 20.
- למידע בדבר הוצאות ישירות לתפעול הנדל"ן להשקעה, הן זה שהפיק הכנסות מדמי שכירות והן זה אשר לא הפיק הכנסות כאמור, ראה באור 21ב'.
- ג.** **שיעור היוון**
- שיעור ההיוון ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו בין 7.75% ל- 9%.
- ד.** **תאור הזכויות במקרקעין**

להלן תאור הזכויות בקשר לנדל"ן להשקעה ולנדל"ן להשקעה בהקמה (כולל קרקע) בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2009:

סך-הכל	נרשמו על שם חברות הקבוצה (1) במיליוני ש"ח	נרשמו על שם חברות הקבוצה
2,820	649	2,171
92	-	92
1,682	1,135	547
129	129	-
4,723	1,913	2,810

מקרקעין בבעלות
מקרקעין בחכירה בלתי מהוונת
(זכויות חכירה לתקופות שונות
המסתיימות בשנים 2010-2072)
מקרקעין בחכירה מהוונת
(זכויות חכירה לתקופות שונות
המסתיימות בשנים 2026-2047)
מוחזק על ידי צד ג' לטובת החברה (*)

(*) נכסים שאינם רשומים בטאבו ולא במנהל מקרקעי ישראל, אלא בידי גופים אשר מחויבים כלפי החברה להסדרת הרישום בטאבו.

(1) להלן הסיבות לאי רישום זכויות הבעלות והחכירה בלשכת המקרקעין ליום 31 בדצמבר 2009:

במיליוני ש"ח	
974	בשלבי רישום
463	העדר פרצלציה
476	סיבות אחרות
1,913	

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 7 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

בתקופת הדוח ולאחריה ביצעה הקבוצה עסקאות בקשר לרכישת ומכירת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של 766 מליון ש"ח, אשר המהותיות מביניהן מתוארות להלן:

1. **קניין מיי סנטר, כרמיאל** - בחודש מרץ 2009, חתמה החברה על הסכם עם חברת דלק נדל"ן נכסים מניבים בע"מ שבשליטת דלק נדל"ן בע"מ ("הבעלים") לרכישת מלוא זכויות הבעלים בקניון "מיי סנטר" בכרמיאל (להלן - **הקניון**), תמורת סך של כ-49.5 מיליון ש"ח. הקניון ממוקם בצמידות וברצף למתחם "קניון חוצות כרמיאל" בו שותפה החברה. הקניון משתרע על פני כ-19 דונם וכולל קומת קרקע מסחרית בשטח של כ-6,300 מ"ר וקומת משרדים בשטח של 200 מ"ר. סה"כ שטחו הבנוי כ-7,500 מ"ר. כמו-כן, כולל הקניון 200 מקומות חניה.

2. **מתחם קומברס אלוריון ובית ווינט** - בחודש יוני 2009, חתמה החברה על הסכם עם אלקטרה נדל"ן בע"מ, לרכישת מלוא זכויות אלקטרה בשתי חברות המחזיקות במתחמי בנייני משרדים בהרצליה פיתוח וברמת החיל, תל-אביב, כמתואר להלן:

א. 49% מההון המונפק והנפרע ו-50% מזכויות ההצבעה בחברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בנכס ברמת החיל ת"א, הידוע כ"**מתחם קומברס אלוריון**".

ב. 50% מהונה המונפק והנפרע של חברה פרטית, אשר הינה בעלת זכויות בחלק מנכס בהרצליה פיתוח, הידוע כ"**בית ווינט**", להלן "**הזכויות הנרכשות**".

בנייני המשרדים כוללים כ-21,000 מ"ר שעיקרם משרדים וכ-530 מקומות חניה, הרשומים בספרי החברה בסכום של כ-195 מיליון ש"ח. תוצאות הפעילות של הזכויות הנרכשות נכללות בדוחות הכספיים של החברה החל מהרבעון השלישי של השנה.

עבור הזכויות הנרכשות שילמה החברה לאלקטרה סך של כ-63 מיליון ש"ח. הרכישה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

להלן הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין הנכסים וההתחייבויות (אלפי ש"ח):

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	195,554
יתרות חובה לזמן ארוך	5,112
רכוש קבוע	25
הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)	(118,422)
בניכוי התחייבויות בגין רכישת החברות והתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(19,002)
	<u>63,267</u>

3. **קניון ערים על הכיכר** - בחודש יולי 2009, התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) בהסכם עם משפחת חבס ("**המוכרים**") לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרים בנכס הידוע בשם "קניון ערים על הכיכר" בכפר סבא ("**הקניון**") תמורת סך של כ-160 מיליון ש"ח.

הקניון הינו מתחם מסחרי הכולל כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר, בשתי קומות וכ-180 מקומות חניה מקורים. שטחי המסחר מושכרים במלואם לכ-50 שוכרים. מיקום הקניון, בצמידות וברצף ל"קניון ערים" שבעלותה המלאה של הקבוצה, יוצר מתחם מאוחד של קניון הכולל שטחי מסחר בהיקף של כ-15,500 מ"ר וכ-950 מקומות חניה המאכלס כ-130 שוכרים כולל עוגנים ב-100% תפוסה. הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

4. **מול 124 (מגדל המאה)** - בחודש נובמבר 2009, חתמה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) על הסכם עם ליברטי פרופרטיס בע"מ (להלן: "**ליברטי**") לרכישת זכויות ליברטי במתחם המסחרי הידוע בשם "מול 124" הממוקם במגדל המאה בתל אביב, בשיתוף (50%) עם צד ג', תמורת סך כולל של 60 מיליון ש"ח (חלק החברה 30 מיליון ש"ח). המרכז המסחרי, הכולל כ-5,230 מ"ר שטחים לשיווק, ממוקם בקומת הרחוב ובשתי קומות תת קרקעיות מתחת למגדל המשרדים הידוע כ"מגדל המאה" המצוי בבעלותם המשותפת של החברה וצד ג', ומושכר במלואו. רכישה זו משלימה את הזכויות הנוכחיות אשר מחזיקות החברה וצד ג' במגדל המאה, באופן שלאחר הרכישה מחזיקה הקבוצה במחצית הזכויות (במושע) במגדל המשרדים ובמרכז המסחרי. הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 7 - נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. עסקאות בשנת הדוח ולאחריה בקשר לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

5. עסקת ישראלום, בית פלאפון ומתחם קרגל
 בחודש ינואר 2009, 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** - שני שליש מזכויות הבעלות בנכס הידוע כ"בית פלאפון" בו מחזיקה החברה נכון להיום (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 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 ש"ח) ופלאפון תישא ביתרת עלויות השיפוצ.

- **מתחם קרגל** - 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.

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

6. סנטר הגליל ראש פינה – בחודש פברואר 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. הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

ו. מידע נוסף

למידע בדבר שעבודים ראה באור 18ג'.

באור 8 - מכשירים פיננסיים בקשר לפעילות שהופסקה

א. ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
118,776	129,174
17,411	21,258
101,365	107,916

אגרות חוב
 בניכוי חלויות שוטפות

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 8 - מכשירים פיננסים בקשר לפעילות שהופסקה (המשך)

א. ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה (המשך)

ניירות הערך נושאות ריבית לפדיון משוקללת של 4.3%, ויתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 עומדת לפרעון כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2009	
אלפי ש"ח	
21,258	בשנת 2010 - חלות שוטפת
11,641	בשנת 2011
96,275	בשנת 2012
<u>129,174</u>	

כחלק מהתנאים לסגירת העסקה למכירת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בקנדה, התחייבה הקבוצה להעמיד לבעלי אגרות חוב שמימנו בעבר את רכישת הנדל"ן להשקעה שנמכר בטוחות חילופיות. לאור זאת, ביצעה הקבוצה השקעות באגרות חוב של מדינות אלברטה ואונטריו בקנדה, המוחזקות אצל נאמן והמשועבדות לטובת בעלי אגרות החוב שמימנו כאמור את רכישת הנדל"ן להשקעה שנמכר.

יתרת ההתחייבות למחזיקי אגרות החוב במועד המכירה (ראה סעיף ב. להלן) הסתכמה לסך של 69.6 מיליון דולר קנדי (חלק החברה - 34.8 מיליון דולר קנדי). בהליך המכירה הגיעה השותפות שהחזיקה בנכס להסדר עם מחזיקי אגרות החוב להבטחת המשך הפירעונות העתידיים על אגרות החוב (קרן וריבית) על פי לוח הסילוקין המקורי שלהן. על פי המנגנון שנקבע, רכשה השותפות בתמורה ל-80.6 מיליון דולר קנדי (חלק החברה-40.3 מיליון דולר קנדי) סדרות שונות של אגרות חוב סחירות של ממשלת קנדה (נושאות ריבית) הנפדות במועדים שונים, באופן שפדיון כל סדרה נועד להבטיח את התשלומים על פי לוח הסילוקין המקורי של אגרות החוב. אגרות החוב שנרכשו על ידי השותפות הופקדו אצל נאמן.

ההפרש בין יתרת ההתחייבות של השותפות למחזיקי אגרות החוב במועד המכירה (69.6 מיליון דולר קנדי) לעלות רכישת אגרות החוב שנועדו להבטיח את התשלומים העתידיים (80.6 מיליון דולר קנדי) בסך של 11 מיליון דולר קנדי (חלק החברה - 5.5 מיליון דולר קנדי) נובע מהפער בין הריבית על ההתחייבות בגין אגרות החוב לבין התשואה על אגרות החוב של ממשלת קנדה. פער זה ייזקף כחלק מעלויות המימון על פני תקופות הפרעון בתקופה של 4.5 שנים (עד מאי 2012, מועד הפרעון הסופי של אגרות החוב).

ב. אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
101,906	113,687	אגרות חוב בדולר קנדי
3,687	4,626	בניכוי - חלויות שוטפות
<u>98,219</u>	<u>109,061</u>	

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 7.53%, ויתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 עומדת לפרעון כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2009	
אלפי ש"ח	
4,626	בשנת 2010 - חלות שוטפת
5,015	בשנת 2011
5,437	בשנת 2012
98,609	בשנת 2013
<u>113,687</u>	

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות

(1) פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה

שם החברה המאוחדת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה		היקף ההשקעה בחברה	
		בזכויות בהון חברה מאוחדת		מוחזקת (*)	
		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
		2008	2009	2008	2009
		%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
באיחוד מלא					
אילות השקעות בנכסים בע"מ	ישראל	51%	51%	(100)	(92)
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ישראל	100%	100%	(12,054)	(16,468)
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	ישראל	100%	100%	20,110	13,765
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	ישראל	100%	100%	130,878	139,621
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	ישראל	100%	100%	177,432	120,369
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	ישראל	100%	100%	159,083	146,990
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ישראל	100%	100%	(6,350)	(6,903)
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ישראל	100%	100%	(6,503)	(16,180)
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ישראל	100%	100%	(150,053)	(65,254)
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	ישראל	100%	100%	16,835	8,162
אמות אנרגי בע"מ	ישראל	100%	100%	-	-
Amot Investment Canada Ltd	קנדה	100%	100%	21,256	21,513
באיחוד יחסי					
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	ישראל	50%	50%	35,298	24,848
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	ישראל	50%	50%	(175)	(171)
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	ישראל	50%	50%	(1,596)	(1,596)
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	ישראל	50%	50%	(3,413)	(2,160)
חוצות אלונים בע"מ	ישראל	49%	49%	46,921	33,084
אמות שאול בע"מ	ישראל	50%	50%	50,402	49,486
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	ישראל	50%	50%	14,218	13,985
רוני דו בע"מ	ישראל	-	50%	16,885	-
זיואל בע"מ	ישראל	-	49%	49,062	-

(*) היקף ההשקעה בחברה מוחזקת במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי מניות החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין.

החברה מחזיקה ב- 49% מהמניות הרגילות של חברת חוצות אלונים בע"מ, וחברת זיואל בע"מ, אשר מקנים לה כמחצית מזכויות הצבעה. יחד עם זאת, לחברה קיימת הזכות למינוי/להדחת מחצית מחברי הדירקטוריון. כתוצאה מכך, שולטת הקבוצה בשליטה משותפת במדיניות הפיננסית והתפעולית של החברות וכוללת אותן בדוחותיה הכספיים המאוחדים בדרך של איחוד יחסי.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

(2) פירוט הלוואות שניתנו על ידי החברה לחברות מאוחדות ולחברות קשורות

<u>יתרת ההלוואה</u> <u>ליום 31.12.08</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>יתרת ההלוואה</u> <u>ליום 31.12.09</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>ריבית</u> <u>%</u>	<u>תנאי הצמדה</u>	<u>שם החברה לה ניתנה הלוואה</u>
3,264	3,389	7	צמודה למדד המחירים	חוצות אלונים בע"מ
53,110	52,236	0	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות בנכסים (הרצליה)
86,628	86,301	4	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות בנכסים (הרצליה)
12,957	12,957	(1) -	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (הרצליה)
7,109	27,511	0	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ
36,450	14,258	5	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות בנכסים (אב"ג)
-	30,000	4	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות בנכסים (אב"ג)
50,825	51,525	6.5	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא)
107,769	105,633	6.5	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא)
272,051	266,978	4	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות בנכסים (רחובות)
-	165,000	6.5	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות בנכסים (רחובות)
109,749	111,411	6.5	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות בנכסים (נתניה)
38,811	71,611	5	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים)
15,624	28,529	(1) -	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים)
25,615	25,073	0	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
77,238	76,010	4	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
10,731	10,731	(1) -	ללא הצמדה	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
34,839	61,462	5	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994
19,414	36,877	5	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994
32,592	64,815	5	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994
16,454	90,729	(1) -	ללא הצמדה	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994
11,212	36,699	(1) -	ללא הצמדה	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994
42,391	20,519	(1) -	ללא הצמדה	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994
22,726	43,810	5	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
60,727	39,110	0	צמודה למדד המחירים	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
16,368	16,993	0	צמודה למדד המחירים	אמות שאול בע"מ
5,740	7,819	5 ³⁾	צמודה למדד המחירים	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ
-	500	6	ללא הצמדה	זיואל השקעות בע"מ
-	6,114	5	צמודה למדד המחירים	זיואל השקעות בע"מ
1,000	1,000	(1) -	ללא הצמדה	חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ
<u>1,171,394</u>	<u>1,565,600</u>			

(1) שטר הון.

(2) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

(3) פריים + 1%.

א. חברות מאוחדות

(1) השקעות נוספות בחברות מאוחדות המוחזקות במישרין על-ידי החברה

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>
110,369	201,164
1,061,025	1,364,436
<u>1,171,394</u>	<u>1,565,600</u>

שטרי הון (א)

הלוואות (א)

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות (המשך)

(א) תנאי שטרי ההון וההלוואות

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים ליום 31 בדצמבר	
2008	2009	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
1,110,799	1,420,256	5.1	יתרות צמודות למדד
110,369	201,664	-	ללא הצמדה
1,221,168	1,621,920		
49,774	56,320		בניכוי - חלויות שוטפות
1,171,394	1,565,600		

(2) דיבידנדים מחברות מאוחדות

בשנת 2008 התקבלו מחברות מאוחדות דיבידנדים בסך 248 מיליוני ש"ח.

ב. חברות בשליטה משותפת

(1) מידע בגין חברות בשליטה משותפת

הסכומים הבאים נכללו בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כתוצאה מאיחוד יחסי של כלל החברות בשליטה משותפת:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
6,417	9,048	נכסים שוטפים
153,737	381,282	נכסים בלתי שוטפים
17,323	48,623	התחייבויות שוטפות
34,966	138,060	התחייבויות שאינן שוטפות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,665	14,729	23,886	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
11,009	4,555	28,797	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו
14,411	12,955	16,416	הוצאות (כולל מס)
10,263	6,329	36,267	רווח כולל לשנה

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות בשליטה משותפת (המשך)

(2) התקשרויות הוניות בקשר לזכויות בעסקאות משותפות

החברה התחייבה בגין מתחם קניות באזור הצפון להשקיע סך של כ- 50 מיליון ₪, בהתמלא תנאים מסוימים. נכון לתאריך הדוח התנאים טרם התקיימו.

באור 10 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב הסעיף

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית שנתית	ליום 31 בדצמבר 2009	
2008	2009			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
55	4	פריים+0.5	אשראי מתאגידים בנקאיים	משיכות יתר
-	29,327	ליבור+2.65		
207,712	-			הלוואות לזמן קצר בריבית משתנה דולרית
207,767	29,331			הלוואות לזמן קצר ללא הצמדה (בריבית משתנה)
-----	-----			
60,685	66,183	2.95-6.15	חלויות שוטפות	הלוואות
6,753	146,353	4.95-6.5		
67,438	212,536			אגרות חוב צמודות מדד
-----	-----			
275,205	241,867			
=====	=====			

ב. שעבודים - ראה באור 18ג'.

באור 11 - ספקים ונותני שירותים

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
862	1,959	חובות פתוחים המחאות ושטרות לפירעון
6,234	7,105	
7,096	9,064	
=====	=====	

באור 12 - זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
46,451	47,734	זכאים ויתרות זכות
7,450	201	
3,576	5,132	
898	1,050	
5,274	5,419	
11,417	12,627	
-	596	
-	4,152	
2,554	1,326	
77,620	78,237	
=====	=====	

(1) באשר למידע בדבר תנאי כתבי האופציות ראה באור 13ג'.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 12 - זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה (המשך)

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,596	6,665
7,628	12,922
<u>12,224</u>	<u>19,587</u>

ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה

התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה
התחייבות לרשויות בגין עסקאות נדל"ן להשקעה

באור 13 - אגרות חוב

א. אגרות חוב

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,322,102	1,418,456
-	141,657
<u>1,322,102</u>	<u>1,276,799</u>
-	162,227
49,407	47,155
3,988	4,696
<u>45,419</u>	<u>42,459</u>
100,664	-
5,849	-
106,513	-
2,765	-
103,748	-
<u>1,471,269</u>	<u>1,481,485</u>

הרכב הסעיף

אגרות חוב (סדרה א') - ב. להלן
בניכוי - חלויות שוטפות

אגרות חוב (סדרה ג') - ג. להלן

אגרות חוב בהצמדה למדד - ד. להלן
בניכוי - חלויות שוטפות

אגרות חוב בהצמדה למדד - ה. להלן
שטר הון - ראה באור 18 ב' (3)(ג).

בניכוי - חלויות שוטפות

ב. אגרות חוב (סדרה א')

בחודש מאי 2006, במסגרת תשקיף להנפקת ניירות ערך של החברה, הנפיקה החברה 500 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א'). אגרות החוב עומדות לפרעון ב-10 תשלומים שנתיים שווים בחודש יולי של כל אחת מהשנים 2010 עד 2019 נושאות ריבית בשיעור שנתי של 4.95% וצמודות (קרן וריבית) למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006. אגרות החוב מובטחות בשעבוד סמלי על פקדון בסך 1 ש"ח.

במהלך הרבעון הרביעי של 2006 הורחבה סדרה זו בעקבות התקשרותה של החברה בהסכם לגיוס ממשקיעים מוסדיים סך כולל של 512 מיליון ש"ח בדרך של הנפקת 500 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א').

בתקופה שמיום 1 בינואר 2007 ועד לחודש מאי 2007 מומשו כתבי אופציה (סדרה 3) לאגרות חוב (סדרה א') של החברה בהיקף של 250 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ל-260 מיליון ש"ח (כולל ריבית הגלומה עד ליום המימוש). בחודש מאי 2007 יתרת כתבי האופציה (סדרה 3) אשר לא מומשה פקעה (1,563 ש"ח ע.נ.).

שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (9,644 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה עבור אגרות החוב לכתבי אופציה שהונפקו ללא תמורה ביחד עם אגרות החוב, ובהתחשב בהרחבת סדרת אגרות החוב כאמור לעיל ובהתאמת שווי כתבי האופציה (סדרה 3) עד ליום המימוש (11,992 אלפי ש"ח), הוא 4.95%.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 13 - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה ג')

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 ש"ח. אגרות חוב (סדרה ג'). בהתאם לתשקיף מדף שפרסמה החברה להנפקת ניירות ערך שלה מחודש מאי 2009. אגרות החוב עומדות לפרעון ב-8 תשלומים שנתיים שווים בסוף חודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2020 ומשלמת ריבית בכל סוף דצמבר בין השנים 2010 עד 2020. אגרות החוב מובטחות בשעבוד סמלי על פקדון בסך 1 ש"ח.

שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (1,621 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה נטו עבור אגרות החוב לכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב שהונפקו ללא תמורה ביחד עם אגרות החוב הוא 5.48%.

במידה וימומשו כל כתבי האופציה (סדרה 6) שהונפקו על פי תשקיף המדף השני לאגרות חוב (סדרה ג'), עשויה החברה לגייס סך כולל נוסף של עד כ-111.5 מיליון ש"ח ברוטו. כתבי האופציה ניתנים למימוש עד 30 ביוני 2010.

ד. אגרות החוב הצמודות למדד נושאות ריבית בשיעור של 5.5%-6.5% לשנה, ועומדות לפרעון בעיקר בתשלומים חצי שנתיים עד לשנת 2022.

ה. הסדר חוב בקשר לאגרות חוב של חברות מאוחדות

בנובמבר 2009, חתמה החברה על הסכם עם בעלי אגרות החוב לרכישתם של אגרות החוב ושטרי ההון שהוחזקו על ידם. ערכם ההתחבובתי של אגרות החוב ושטרי ההון הנרכשים נכון ליום הרכישה הינו כ-112 מיליון ש"ח. כמחצית מהתמורה בגין זכויות המוכרים באגרות החוב ובשטרי ההון ניתנה ע"י הקצאת 7 מיליון מניות רגילות של החברה בשער של 7.23 ש"ח למניה, המשקף את שווי שוק המניה בבורסה לניירות ערך ביום ההקצאה והיתרה נפרעה בדרך של הקצאת 40 מיליון ע.נ. אג"ח (סדרה א') של החברה בשער של 1.17 לאגרת חוב, המשקף את שווי שוק אגרת החוב בבורסה לניירות ערך ביום ההקצאה. בעקבות הרכישה רשמה החברה בספריה רווח בסך של כ-8 מיליון ש"ח.

ו. היתרה (לאחר ניכוי החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2009 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן :

אלפי ש"ח	
146,203	שנה שניה - 2011
144,182	שנה שלישית - 2012
165,324	שנה רביעית - 2013
165,475	שנה חמישית - 2014
860,301	שנה שישית ואילך
<u>1,481,485</u>	

ז. שעבודים - ראה באור 18ג'.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים

א. הרכב הסעיף

ליום 31 בדצמבר		שיעורי ריבית
2008	2009	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2009
		%
149,000	230,586	בעיקר P-0.75%
197,613	156,113	5.2-6.1
940,857	1,029,966	3.65-4.85
1,287,470	1,416,665	
60,663	66,161	
1,226,807	1,350,504	
86	67	5.5
22	22	
64	45	
1,226,871	1,350,549	

הלוואות מתאגידים בנקאיים

בש"ח בפריים (P)
 בש"ח בהצמדה למדד
 בש"ח בהצמדה למדד

בניכוי - חלויות שוטפות

הלוואות מאחרים

בהצמדה למדד
 בניכוי - חלויות שוטפות

ב. היתרה (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) ליום 31 בדצמבר 2009 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי כלהלן:

אלפי ש"ח	
104,501	שנה שניה - 2011
56,713	שנה שלישית - 2012
231,227	שנה רביעית - 2013
349,513	שנה חמישית - 2014
608,595	שנה שישית ואילך
1,350,549	

ג. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר - ראה באור 18ד'.

ד. שעבודים - ראה באור 18ג'.

באור 15 - כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה

א. הרכב מכשיר פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
780	630

כתבי אופציה (סדרה 1) - ראה ב. להלן

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 15 - כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה (המשך)

ב. כתבי אופציה (סדרה 1)

בחודש מאי 2006, בעקבות תשקיף, הנפיקה החברה 10,000,000 כתבי אופציה (סדרה 1) שהוצעו ללא תמורה והניתנים למימוש עד לחודש מאי 2010, למניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב כל אחת, כך שכל כתב אופציה (סדרה 1) ימומש ל- 1.25 מניות רגילות של החברה, בתמורה למחיר מימוש בסך של 16.00 ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006 (ליום 31 בדצמבר 2009 - 17.79 ש"ח). כתב אופציה שלא ימומש עד לחודש מאי 2010 יפקע, יהיה בטל ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי. בהיות כתבי אופציה (סדרה 1) נגזר, נקבעה יתרתם לפי שווי השוק המצוטט שלהם לתאריך כל דוח על המצב הכספי. לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 מחזיקים בעלי השליטה בחברה האם והחברה המאוחדת של החברה האם ב-1,109 אלפי כתבי אופציה (סדרה 1).

באור 16 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	א. הרכב הסעיף:
1,660	1,285	התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
628	725	בניכוי הפקדות בקופות אישיות
<u>1,032</u>	<u>560</u>	
19,117	22,969	הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים
19,863	20,546	התחייבויות לשותפים בתאגיד בשליטה משותפת
8,881	9,505	התחייבויות אחרות לזמן ארוך (ראה באור 19ט')
<u>48,893</u>	<u>53,580</u>	

באור 17 - מיסים על ההכנסה

א. להלן הרכב יתרות המיסים הנדחים המוצגות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 והתנועה בהן בשנים שנסתיימו באותם מועדים:

2008			2009			תנועה בשנת
יתרה ליום 31 בדצמבר 2008	זקיפה לרווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2008	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009	זקיפה לרווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
*292,761	22,211	*270,550	255,944	(36,817)	*292,761	נדליין להשקעה
(1,392)	382	(1,774)	(678)	714	(1,392)	הוצאות מימון בקשר
*(43,966)	** (4,383)	*(39,583)	(55,870)	(11,904)	*(43,966)	להלוואות לזמן ארוך
(1,735)	(413)	(1,322)	(1,872)	(137)	(1,735)	בגין הפסדי מס מועברים
178	5	173	-	(178)	178	הפרשות לזכויות עובדים
<u>245,846</u>	<u>** 17,802</u>	<u>228,044</u>	<u>197,524</u>	<u>(48,322)</u>	<u>245,846</u>	הפרשים אחרים

* סווג מחדש

** כולל הכנסות מסים נדחים בסך 5,855 אלפי ש"ח בגין הפסדים המיוחסים לפעילות מופסקת. ראה באור 26ג'(2).

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן :

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
930	-
246,776	197,524
<u>245,846</u>	<u>197,524</u>

ברכוש בלתי שוטף
בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף :

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
163,269	149,349

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס ליום 31 בדצמבר 2009 בגין לא נרשמו נכסי מיסים נדחים לקבל, נטו בשל הערכת הנהלת הקבוצה כי מימושם בעתיד הנראה לעין אינו צפוי. הטבות מס אלו נובעות מהפסדים לצורכי מס של חברות מאוחדות.

ד. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מיסים נדחים :

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
112,605	94,607
14,483	14,799
<u>127,088</u>	<u>109,406</u>

חברות מאוחדות
ישויות בשליטה משותפת

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מיסים נדחים בגין חברות מאוחדות מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן דיבידנדים מחברות מאוחדות אינם חייבים במס.

ה. הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד :

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2007	2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,315	1,068	1,124
71,384	23,657	(48,322)
(1,241)	(784)	3,309
<u>82,458</u>	<u>23,941</u>	<u>(43,889)</u>

הרכב הסעיף :

מיסים שוטפים
מיסים נדחים
מיסים בגין שנים קודמות, נטו

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. המס האפקטיבי

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
347,255	200,473	287,978	רווח לפני מיסים על ההכנסה
29%	27%	26%	שיעור המס הסטטוטורי
100,704	54,128	74,874	מס מחושב
(12,313)	(4,360)	(10,785)	תוספת (חסכון) במס בגין:
-	-	(79,859)	הכנסות החייבות בשיעורי מס שונים
3,254	(2,581)	(1,266)	התאמות עקב שינוי בשיעורי מס (ראה ז' 6. להלן)
3,174	3,106	1,117	הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו
			הפסדים והטבות לצורכי מס שבגינם לא נרשמו מיסים נדחים
(12,196)	(4,593)	(9,441)	זקיפת מיסים נדחים בגין הפסדי מס מועברים משנים קודמות
-	(21,065)	(21,634)	הפרש עיתוי בקשר לנדל"ן להשקעה
(1,241)	(784)	3,309	מיסים בגין שנים קודמות, נטו
1,076	90	204	הפרשים אחרים
82,458	23,941	(43,889)	סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד
24%	12%	(15%)	שיעור המס האפקטיבי

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
204	243	נכסי מיסים שוטפים
9,221	7,580	התחייבויות מיסים שוטפים

ח. מידע נוסף

- בחודש נובמבר 2009 הוצאו לחברה שומת מס בידי מס הכנסה לשנת 2004. בהתאם לשומת המס, על החברה לשלם כ- 19 מליון ש"ח ובקיצוץ מיסים ששולמו באותו עניין שנת המס 2007, על החברה לשלם כ- 7 מיליון ₪ בלבד. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועצי המס שלה, הדוחות הכספיים כוללים הפרשה מתאימה בנסיבות העניין.
- לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2003 ולשנת המס 2005, ל- 10 חברות מאוחדות ול- 7 חברות מאוחדות באיחוד יחסי. הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2005 ולשתי חברות מאוחדות באיחוד יחסי טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן.
- ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - "התיקון"), לפיו תחולתו של חוק התיאומים בשל אינפלציה הסתיימה בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא חלו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ח. מידע נוסף (המשך)

בהתאם לתיקון, בשנת המס 2008 ואילך, לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו-כן, הופסקה ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה מתואמים עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד הופסקה ממועד זה ואילך.

5. בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה, התשס"ה - 2005, מס החברות בשיעור 34% אשר הושת על חברות הופחת באופן הדרגתי החל משנת 2006 (לגביה נקבע שיעור מס של 31%) ועד לשנת 2010 לגביה נקבע שיעור מס של 25% (שיעור המס בשנים 2007, 2008 ו-2009 הינו 29%, 27% ו-26%, בהתאמה).

6. ביום 23 ביולי 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן - "חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים, יופחתו שיעורי המס בגובה 26% ו-25% המושטים על חברות בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה, באופן הדרגתי החל משנת המס 2011 לגביה נקבע מס חברות בשיעור 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 18%. חוק ההסדרים חל גם על מס שבח. יישום חוק ההסדרים הגדיל את הרווח הנקי של החברה בשנת 2009 בסך של כ- 79 מליון ש"ח. בקביעת אומדן זה הניחה הנהלת החברה כי שיעור המס שיחול בעת ההיפוך של ההפרשים הזמניים של הנדל"ן להשקעה שלה יהיה 18%.

באור 18 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים

להלן הרכב יתרת הפרשות והתנועה בהן ליום 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים :

2008	2009	
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	
19,523	19,223	יתרת הפרשות לתחילת השנה
250	5,550	תוספות - הפרשות שנוצרו במהלך התקופה בגין תביעות חדשות והיטלי מס
(75)	-	עדכון ההפרשה בגין תביעות כתוצאה משינוי בסטטוס התביעה
(200)	-	גריעות - ביטול הפרשות כתוצאה מתביעות שנדחו
(275)	-	גריעות - ביטול הפרשות כתוצאה מתביעות ששולמו
19,223	24,773	יתרת הפרשות לסוף השנה

א. הליכים משפטיים ומיסויים:

נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 23 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ-155 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-110 מיליון ש"ח.

בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ-24.8 ו-19.2 מיליון ש"ח, לשנים 2009 ו-2008 בהתאמה. לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין.

להלן תיאור התביעות המהותיות מבין התביעות הנ"ל, אשר הסכומים המפורטים בגין הינם בערכים נומינליים למועד הגשתן, אלא אם כן צוין אחרת :

(1) כנגד השותפים בעסקת הבניה של פרויקט קניון רחובות (ובניהם החברה) הוגשה תביעה על ידי עיריית רחובות המתנהלת בפני בורר. סכום התביעה הכולל הינו כ-26 מיליון ש"ח. העילות הנטענות בתביעת העירייה נוגעות בעיקרן לליקויי בניה, אי הכנת ביסוס מספיק שנועד לאפשר בניית מבנה ציבורי מעל החניון, אי ביצוע עבודות פיתוח, הפרזה בנוגע לשווי עבודות אחרות שבוצעו והפרש בין היטלי הפיתוח לבין שווי עבודות הפיתוח שלטענת העירייה מגיע לה. בכתב ההגנה שהוגש מטעם הנתבעים נטען כי חלק מהתביעות התיישנו, ומכל מקום הטענות אינן נכונות לגופן וסכומן מופרז באופן ניכר. חלקה של הקבוצה בתביעות הנ"ל הינו 1/6.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 18 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)

א. הליכים משפטיים ומיסויים (המשך)

בין החברה לבין שותפותיה לפרויקט קיים הסכם לפיו בתום הבוררות ולאור תוצאותיה תוכל החברה להעלות כל טענה במישור היחסים בינה לבין השותפות, המזכה אותה לטענתה בשיפוי משותפותיה בעסקת הבנייה של הפרויקט.

יועציה המשפטיים של החברה לענין זה מעריכים את סיכויי התביעה כיותר סביר מאשר לא (more likely than not). לאור זאת, כוללים הדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעת הנהלת החברה מתאימה בנסיבות הענין.

(2) החברה הינה הבעלים של 50% מזכויות החכירה בתחנה המרכזית בחיפה. כנגד השותף הנוסף בזכויות החכירה בפרויקט הוגשו בבית המשפט המחוזי בחיפה תביעות של רוכשי זכויות חכירת משנה וחנויות בתחנה לפיצויים על סך של כ-18 מיליון ש"ח, עבור נזק שנגרם להם, לטענתם, עקב כך שטרם נרשמו זכויות החכירה שלהם בלשכת רישום המקרקעין, וכן בגין ירידת ערך הנכס שלהם מאחר ו"אגד" חדלה להשתמש בנכס כתחנה מרכזית בחיפה. הנתבעת כופרת באחריותה כלפי התובעים בקשר עם עזיבת "אגד" את התחנה וכן היא כופרת בסכומים הנטענים. כמו כן, הגישה הנתבעת הודעת צד ג' נגד "אגד". החברה אינה צד (כנתבעת) לתביעות, אולם היא נדרשה לתת ונתנה לשותפתה לפרויקט התחייבות לשאת במחצית מכל סכום שייפסק נגד השותפה בהיות החברה בעלים במשותף בנכס. חלקה של החברה בתביעה הינו, כאמור, 50%.

ביום 22 בפברואר 2009, ניתן פסק דין הדוחה את אחת התביעות שהועמדה על סך של כ-9 מיליון ש"ח.

התובעים הגישו ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון.

יועציה המשפטיים של החברה לענין זה מעריכים את סיכויי התביעה כיותר סביר מאשר לא (more likely than not). לאור זאת, כוללים הדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעת הנהלת החברה מתאימה בנסיבות הענין.

(3) כנגד החברה ונגד שותפתה (בחלקים שווים) בזכויות במקרקעין בפרויקט של התחנה המרכזית החדשה בירושלים (החברה הינה הבעלים של 50% מהזכויות בפרויקט) הוגשה תביעה בבית משפט השלום בירושלים על ידי נאמן הקדש בטענה כי הוא זכאי לקבלת חלק יחסי ברווחי התחנה המרכזית החדשה בעבר ובהווה, מתוקף היותו הבעלים של חלק מהמקרקעין (כ-3.097%) עליהם בנויה התחנה. לחילופין ביקש התובע להורות על סילוק המחוברים והשבת המצב לקדמותו בצירוף תשלום חלקו היחסי בגין תקבולי העבר.

על פי הסכם משנת 1965 בין החברה לבין שותפתה הנ"ל רכשה החברה משותפתה 50% מזכויות הבעלות במקרקעין עליהם בנויה התחנה. לימים הסתבר כי הבעלות באחת מהחלקות במקרקעין בפרויקט היתה במחלוקת. בנובמבר 2000 הורה ביהמ"ש המחוזי בירושלים בהליך שהחברה ושותפתה בזכויות במקרקעין לא היו צד לו, לרשום עיזבון מנוח כבעלים של כ-3.097% מהמקרקעין (החלקה נשוא המחלוקת) במשותף במושע יחד עם הנתבעות, כך שנכון למועד אישור הדוחות הכספיים רשומות החברה ושותפתה בלשכת רישום המקרקעין, כבעלים של 48.45% מהזכויות כל אחת. על פי הסכם הרכישה זכאית החברה ל-50% מזכויות הבעלות במקרקעין ושותפתה התחייבה להעביר הזכויות הנ"ל לחברה כשהן נקיות מכל זכות צד ג' כלשהו.

בחדש יוני 2006 ניתן על ידי בית משפט השלום בירושלים פסק דין הצהרתי בתביעה, לפיו נקבע, בין היתר, כי התובע זכאי לקבל שכר ראוי בקשר לשימוש הבלעדי שעשו החברה ושותפתה בנכס, בשיעור של כ-3.097% מהפירות שהפיקו מהנכס, החל מתאריך 24 באוקטובר 2000, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד קבלת כל תשלום. בעקבות ערעור שהוגש ע"י השותפות על בסיס מספר טענות שהעיקריות שבהן הינן שההקדש לא השקיע סכום כלשהו בהקמת המחוברים ובהתאם גם אינו זכאי לשכר ראוי בגינם אלא בכפוף לתשלום חלקו היחסי בהקמת המחוברים למקרקעין המגיע, להערכת החברה ושותפתה, לסך כולל של למעלה מ-9 מיליון ש"ח (בצירוף ריבית מיום ההקמה), וכן כי הנתבעות רשאיות לקזז סכום זה מחלקו של התובע בתקבולים וערעור שכנגד שהוגש ע"י התובע, ניתן בחודש מאי 2007 פסק דין בערעורים אשר נתן תוקף להסכמת הצדדים לפיה יידחו הערעורים בכפוף להסכמה כי האמור בפסק הדין של בית משפט השלום לא ישתק את החברה ושותפתה מלטעון בכל הליך עתידי כי על התובע להשתתף בעלויות ההקמה של המחוברים למקרקעין ולתובע ישמרו כל הזכויות שהוא טוען להן.

א. הליכים משפטיים ומיסויים (המשך)

(3) (המשך)

ביום 15 ביולי 2008, הגישו החברה ושותפתה תביעה כספית כנגד התובע לתשלום סך של כ- 9.3 מיליון ש"ח להחזר החלק היחסי של 3.097% מההשקעות שהושקעו בבניית התחנה המרכזית ע"י החברות ובניכוי הסכומים המגיעים לתובע כרווחים שוטפים בהיותו בעלים של 3.097% מהמקרקעין. כמו כן, התבקש בית המשפט להצהיר על זכותן של החברות לקזז את הרווחים כאמור המגיעים להקדש מהסכומים המגיעים לחברות בגין עלויות הבניה. התביעה טרם נדונה.

להערכת הנהלת החברה, על פי תחשיביה של החברה לקביעת הפירות שהופקו מהנכס, הסכום אותו זכאי התובע לקבל, אם בכלל, איננו מהותי. תחנת אוטובוסים מרכזית ירושלים בע"מ, שותפתה של החברה בתחנה, התחייבה כלפי החברה בהתחייבות בלתי חוזרת לשיפוי, הן במסגרת כתבי שיפוי והן מכח הסכם הרכישה, לשפותה על כל נזק שייגרם לה, בין היתר בגין התביעה הנ"ל ופסק הדין שניתן בקשר אליה ובגין כל תביעה שתוגש כנגד החברה על ידי צדדים שלישיים הנובעות מהחלקה שבמחלוקת וכן בגין אי רישום מחצית החלקה שבמחלוקת על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין. בנוסף, זכאית החברה כלפי שותפתה לסעדים על פי דין ועל פי הסכם הרכישה וביניהם, כמובן, הזכות לרישומה בלשכת רישום המקרקעין כבעלים רשום של 50% מהזכויות במקרקעין. לאור כל האמור לעיל, להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטית, סיכויי התביעה כנגד החברה הינם קלושים ולא צפויה לחברה חשיפה בגין הנ"ל.

(4)

בחודש אוקטובר 2005 הוצאו לחברה על ידי משרד מיסוי מקרקעין רחובות שומות מס רכישה ומס שבח שסכומן עמד על 11.8 מיליון ש"ח ו-1.3 מיליון ש"ח, בהתאמה, בגין רכישה ומכירה של זכויות בקניון רחובות. החברה שימשה כנאמן בעסקה זו עבור חברה אחרת בעלת זכויות בקניון, תוך שלנאמנות ובכלל זה להיעדר השלכות מס על החברה, ניתן אישור מקדמי על ידי המחלקה המקצועית ברשות המיסים עוד בטרם ההתקשרות בעסקה. החברה הגישה השגות ביחס לשומות שהוצאו לה כאמור אך הללו נדחו מטעמים טכניים (הואיל ועמד לחלוף המועד החוקי למתן החלטה בהשגות) תוך שמירת זכות החברה להגיש ערר ותוך הסכמה לקיום דיון בנושא בנציבות מס הכנסה בטרם פניה לערכאות. בדיון שהתקיים הוצגה עמדת רשויות המס באשר לשומת מס הרכישה לפיה האישור המקדמי אשר ניתן על ידי המחלקה המקצועית ברשות המיסים אינו חל מחמת שלגישתם אין מדובר בהסכם נאמנות סטנדרטי לאור הוראות מסוימות המצויות בו. בניגוד לאמור לעיל, ביחס לשומת מס השבח צוין כי בכוונת רשויות המס לבטלה או להקטינה. בחודש מאי 2007 הגישו החברה ובעלת הזכויות הנוספת בקניון ערר על השומות החדשות שהוצאו. בעקבות הגשת הערר נרשמה הקפאה ביחס לשומות הנ"ל על ידי רשויות המס עד להחלטה בערר. טרם התקיים דיון בערר.

לדעת יועציה המשפטית של החברה לענין זה הטענה בדבר העדר נאמנות סטנדרטית אינה נכונה והנימוקים המופיעים בנימוקי השומות נדונו ונשללו כבר בעת מתן האישור המקדמי. לאור זאת, מניחים יועצים אלו בסבירות גבוהה כי בסופו של דבר האישור המקדמי ותוצאותיו יכובדו והשומות תבוטלנה. בנוסף, במסגרת הסכם הנאמנות בין החברה לבין בעלת הזכויות בקניון, התחייבה בעלת הזכויות לשפות את החברה בגין כל נזק שייגרם לה, בין היתר, בקשר עם חיוב מס שיוטל על החברה בנוגע לנאמנות. לאור זאת, החליטה הנהלת החברה שלא לכלול הפרשה בגין השומות הנ"ל בדוחותיה הכספיים.

(5)

בסוף שנת 2006 בוצעה הקצאת מניות מדללת על ידי תשע חברות אילות בנות לטובת החברה, כאמור בבאור 20(ב3). בהמשך לכך נתבקשה החברה לדווח על ההקצאה המדללת למשרד מיסוי מקרקעין כעל פעולה באיגוד מקרקעין. לסיווג ההקצאה כפעולה באיגוד מקרקעין עלולות להיות השלכות מס ובפרט מס רכישה. לדעת יועציה המשפטית של החברה לענין זה, קיימים טעמים משפטיים בני תוקף כנגד עמדת רשות המיסים לפיה ההקצאה המדללת איננה פעולה באיגוד מקרקעין, וזאת הן לאור הוראותיו הברורות של החוק והן לאור אופי פעילותן של החברות המאוחדות. לחברה טרם הוצאו שומות כלשהן על ידי רשות המיסים. לאור זאת, בהתבסס על דעתם של היועצים המשפטיים, החליטה הנהלת החברה לכלול בדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעתה מתאימה בנסיבות הענין.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 18 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)

א. הליכים משפטיים ומיסויים (המשך)

(6) בחודש יולי 2009 הוגשה כנגד החברה תביעה כספית על ידי צד ג', בבית המשפט המחוזי בתל אביב, לתשלום סך של כ-20 מיליון ש"ח. עניינה של התביעה במסמך עקרונית שנחתם בין החברה לצד ג' בחודש מרץ 2007 לרכישת בנין משרדים ומסחר אשר אמור היה להיבנות על ידי צד ג' ברמת גן. בין הצדדים התנהל מו"מ לצורך חתימה על הסכם מפורט ובמסגרתו ביקש צד ג' לשנות את מתווה העסקה כפי שסוכם ונחתם במסמך העקרוני. דירקטוריון החברה לא אישר את שינוי מתווה העסקה. תוקף מסמך העקרוני פקע בחודש מרץ 2009. צד ג' העלה כנגד החברה טענות בדבר ניהול מו"מ שלא בתום לב תוך ניסיון לאכוף עליה את טיוטת ההסכם המפורט. החברה דחתה בכתב את כל טענות צד ג' ובגין כך הגיש צד ג' כנגד החברה את התביעה הכספית הנ"ל. התביעה הינה לקבלת פיצוי כספי בלבד ולא לאכיפת טיוטת ההסכם המפורט. החברה מנהלת מגעים עם צד ג' בניסיון לבחון אפשרות להתקשרות עסקית אחרת בין הצדדים חלף ניהול הליכים משפטיים. ככל שמגעים אלה לא יבשילו לכדי הסכמה, מתעתדת החברה להגיש כתב הגנה מטעמה וכן כתב תביעה שכנגד.

הנהלת החברה, לאחר התייעצות עם יועציה המשפטיים לענין זה, מעריכה, על יסוד טענות צד ג' בכתב התביעה ובטרם הוגש כתב הגנה מטעם החברה, כי רוב הסיכויים שהתביעה תידחה. לאור זאת, לא נכללה הפרשה בגין התביעה הנ"ל בדוחותיה הכספיים.

(7) בשנת 2009 הוצאו לחברה מאוחדת על ידי עיריית נתניה שומות ארנונה בגין 2 נכסיה עבור השנים 2002-2009 בסך של כ-22 מיליון ₪. השומה הוצאה לחברה המאוחדת בעקבות מדידות חדשות שהעירייה ביצעה בנכסים ואשר לדעתה סך השטחים לחיוב ארנונה גדולים מסך השטחים שבהם חויבה החברה המאוחדת עד כה.

יועציה המשפטיים של החברה לענין זה מעריכים את סיכויי התביעה כיותר סביר מאשר לא (more likely than not). לאור זאת, כוללים הדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעת הנהלת החברה מתאימה בנסיבות הענין.

ב. התקשרויות אחרות:

(1) בין חברה מאוחדת לצד ג' נתגלעה בשנת 2000 מחלוקת לגבי פרויקט בניה ברחובות. החברה המאוחדת רכשה מצד ג' שטחים במתחם פרויקט זה, אשר היה אמור להיבנות בשלושה שלבים. לדעת הנהלת הקבוצה, התקיימו התנאים שבהסכם הרכישה המאפשרים לחברה המאוחדת לבטל את העסקה ביחס לרכישת חלקה בשלב ג', ולפיכך לא לשלם את חלקה עבור שלב זה בהיקף של כ-29 מיליון ש"ח. לדעתו של צד ג' לא קמה לחברה המאוחדת הזכות לבטל את העסקה. בשל המחלוקת בין הצדדים הוקמה עסקה משותפת אשר כללה את שלבים א' + ב' בלבד כאשר חלקה של החברה המאוחדת בעסקה המשותפת הינה 50%. במהלך ספטמבר 2009 הגיעו השותפים להסכמה לפיה העסקה המשותפת תכלול גם את שלב ג' בפרויקט החל מיום 1.7.2009 ובהתאם לכך, אחוז חלקה של החברה המאוחדת ירד לכשליש, אך בגין שלושת השלבים.

(2) רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות

(א) במהלך השנים 1992 ועד 1999 נחתמו על ידי תשע חברות מאוחדות (להלן - **אילות-בנות**) אשר במועד החתימה היו חברות מאוחדות של אילות השקעות בנכסים בע"מ, חברה אשר החברה מחזיקה ב-51% מזכויות הבעלות ובמלוא זכויות השליטה בה (להלן - **אילות-האם**), 12 אגרות חוב.

(ב) במסגרת הסכמים לרכישת זכויותיהם של בעלי אגרות החוב ושטרי ההון, הסכימו אותם בעלי אגרות חוב שהיו גם בעלי מניות חיצוניים באילות - האם לכך שהקבוצה רשאית באופן חד צדדי להגדיל ולחזק את הון העצמי של חברות אילות - בנות, באופן שמאפשר לקבוצה להגיע לבעלות מלאה בהן. לאור זאת, ולאחר שאילות-בנות הקצו לחברה מניות המעניקות לחברה כ-100% מהזכויות בהן, משקפים הדוחות הכספיים החל משנת 2006 את המעבר לבעלות מלאה כאמור.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 18 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)

ב. התקשרויות אחרות (המשך)

(2) רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות (המשך)

(ג) בשנת 2006 התקשרו החברה, אילות-האם ושתי חברות מאוחדות המחזיקות בנדל"ן להשקעה בהסכם עם חלק מבעלי אגרות החוב, להסדרת הלוואות, שיתרתן הכוללת ליום 31 במרץ 2006 הסתכמה לכ-190 מיליון ש"ח, בתנאים כדלקמן: אגרות חוב בסך של כ-98 מיליון ש"ח הומרו לאגרות חוב חדשות נושאות ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של עד 5% (בכפוף לתזרים השנתי מהנכס) ועומדות לפרעון על פני תקופה של עד 13 שנים. יתרת הכ-92 מיליון ש"ח הומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה, אשר יעמדו לפרעון עם מימוש הנכסים, או בפירוק החברות המאוחדות, או לאחר שתיפרענה מלוא אגרות החוב ובאם תאפשר זאת פעילותן השוטפת של החברות המאוחדות. החברה איננה ערבה לאגרות החוב החדשות ולשטרי ההון.

בעת רכישת זכויות המיעוט של שתי החברות המאוחדות הני"ל, במסגרת המתוארת בסעיף (ב) לעיל, נכללו הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות שלהן לפי שווים ההוגן במועד הרכישה. נכון למועד הרכישה, העריכה הנהלת החברה, בהתבסס על התחזיות העסקיות של החברות המאוחדות, כי לא קיימת סבירות לפרעון שטרי ההון. החל ממועד הרכישה מוצגים שטרי ההון לפי שווים ההוגן (ראה באור 13.א.).

בנובמבר 2009, חתמה החברה על הסכם עם בעלי אגרות החוב לרכישתם של כל אגרות החוב ושטרי ההון המוחזקים על ידם. ערכם ההתחייבותי של אגרות החוב ושטרי ההון הנרכשים נכון ליום הרכישה הינו כ-112 מיליון ש"ח. כמחצית מהתמורה בגין זכויות המוכרים באגרות החוב ובשטרי ההון ניתנה ע"י הקצאת 7 מיליון מניות רגילות של החברה והיתרה ניתנה ע"י הקצאת 40 מיליון ע.ג. אג"ח (סדרה א') של החברה. בעקבות הרכישה רשמה החברה בספריה רווח בסך של כ-8 מיליון ש"ח.

ג. שעבודים:

- (1)** להבטחת הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 מסתכמת לסך של 1,463 מיליון ש"ח שנתקבלו מתאגידים בנקאיים שעבדה הקבוצה מקרקעין, אשר שוויים ליום 31 בדצמבר 2009 מסתכם לסך של 2,150 מיליון ש"ח, וכן חלק מההכנסות הנובעות מהנכסים שבבעלותה.
- (2)** להבטחת אגרות חוב בסך של 47 מיליון ש"ח שהונפקו לאחרים יצרה החברה שעבוד על מחצית מההכנסות בגין 2 נכסים אשר בגינם הונפקו אגרות החוב.
- (3)** להבטחת אגרות חוב בסך של 114 מיליון ש"ח שנתקבלו מאחרים שעבדה החברה השקעות בניירות ערך המוחזקים לפדיון.
- (4)** התחייבות בגין אגרות חוב (סדרות א' ו-ג') שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 מסתכמת ל-1,580 מיליון ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ש"ח.

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, ו-(2) שיעור ההון העצמי מסך הדוח על המצב הכספי 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 על נכסי הקבוצה ששווים הכולל כבטוחה, על בסיס הערכות שמאי, לא יפחת מ-400 מיליון ₪. נכון ליום 31 בדצמבר 2009, עמדה החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.**

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 18 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים (המשך)

ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר (המשך)

(2) **ליווי בנקאי לנדל"ן בהקמה** - לקבוצה הסכמים חתומים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 630 מיליון ש"ח. כמו כן, על פי ההסכם, בגין הלוואה בסך של כ- 500 מיליון ₪, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ממועד ההעמדה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים.
 במסגרת אחד מהסכמי הליווי לבניה על הקבוצה לעמוד בתנאי של הון עצמי מינמלי בסך של 800 מיליון ש"ח.
 נכון ליום 31 בדצמבר 2009, עמדה החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

באור 19 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מונפק ונפרע	רשום	מספר מניות	
133,420,000	500,000,000		(1) תנועה בשנת 2009
33,355,000	-		יתרה ליום 1 בינואר 2009
7,000,000	-		חלוקת מניות הטבה
32,000,000	-		הקצאת מניות לבעלי אגרות חוב (ראה ו. להלן)
205,775,000	500,000,000		הקצאת מניות פרטית (ראה ז. להלן)
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2009
133,420,000	500,000,000		(2) תנועה בשנת 2008
			יתרה ליום 1 בינואר 2008 וליום 31 בדצמבר 2008
126,620,000	200,000,000		(3) תנועה בשנת 2007
-	300,000,000		יתרה ליום 1 בינואר 2007
1,000,000	-		הגדלת הון מניות רשום בחודש מאי 2007
5,800,000	-		הקצאת מניות למנכ"ל (ראה ט. להלן)
133,420,000	500,000,000		הקצאת מניות לציבור (ראה ג. להלן)
			יתרה ליום 31 בדצמבר 2007

ב. הזכויות הנלוות למניות

(1) המניות הרגילות, בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב, מקנות למחזיקים בהן את הזכות לקבלת הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן, ואת הזכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה. כל מניה רגילה מזכה את בעליה הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה לקול אחד בגין כל מניה רגילה המוחזקת על ידו. במקרה של פירוק החברה, ישמשו נכסי החברה העומדים לחלוקה בין בעלי מניותיה, באופן יחסי לשיעור הסכום שנפרע או שנחשב כנפרע על ידי בעל המניה לגבי כל מניה מתוך הסכום שנדרש לשלמו.

ג. תשקיף מדף 2007

בהתאם לדוח הצעת מדף אשר פורסם על פי תשקיף מדף מחודש מאי 2007 גייסה החברה בחודש נובמבר 2007 סך כולל של 69.6 מיליון ש"ח (68.9 מיליון ש"ח נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) באמצעות הנפקה של 5,800,000 מניות רגילות לציבור.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 19 - הון עצמי (המשך)

ד. תשקיף מדף 2009

בחודש מאי 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון.

בהתאם לדוח הצעת מדף אשר פורסם על פי תשקיף המדף גייסה החברה בחודש ספטמבר 2009 סך כולל של 168 מיליון ש"ח (162 מיליון ש"ח נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) באמצעות הנפקה של אגרות חוב. למידע נוסף ראה ביאור 13 ג'.

ה. מניות הטבה

במהלך תקופת הדיווח חולקו 33,355,000 מניות הטבה רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בשיעור של 25% מהון המניות המונפק והנפרע.

ו. הנפקה מניות לבעלי אגרות חוב

ראה ביאור 18 ב' (3) ג'.

ז. הקצאה פרטית

בספטמבר 2009, חתמה החברה עם מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן "מגדל") על הסכם הקצאה לפיו הקצתה החברה למגדל 32 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח. כנגד תמורה במזומן בסך של 249,440 אלפי ש"ח.

ח. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז

בחודש ינואר 2007 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד, לפיה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה קלנדרית תודיע החברה על סכום חלוקת הדיבידנד המינימלי לאותה שנה. הדיבידנד יחולק בסוף כל רבעון (החלק היחסי) בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. במסגרת החלטתו הנ"ל קבע דירקטוריון החברה כי יהיה רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים

עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, ולשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל.

בהתאם להחלטה זו קבע דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2007 דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 40 אגורות למניה. במסגרת מדיניות זו שילמה החברה בשנת 2007 דיבידנד בסך כולל של 40 אגורות (כ-51.5 מיליון ש"ח). בנוסף שילמה החברה בחודש פברואר 2008 דיבידנד מיוחד בסך של 45 אגורות למניה (כ-60 מיליון ש"ח), כך שסך הדיבידנד ששולם בגין שנת 2007 הסתכם ל-0.85 אגורות למניה (כ-112 מיליון ש"ח).

על פי מדיניות החברה קבע דירקטוריון החברה, בחודש ינואר 2008 כי בשנת 2008 בכוונת החברה לחלק דיבידנד מינימלי של 44 אגורות למניה. במסגרת מדיניות זו שילמה החברה בשנת 2008 דיבידנד בסך כולל של 44 אגורות (כ-59 מיליון ש"ח). בנוסף שילמה החברה בחודש דצמבר 2008 דיבידנד מיוחד בסך של 3.19 ש"ח למניה (כ-426 מיליון ש"ח), כך שסך הדיבידנד ששולם בגין שנת 2008 הסתכם ל-3.63 אגורות למניה (כ-486 מיליון ש"ח).

בהמשך למדיניות שנקבעה בשנת 2008 שילמה החברה בשנת 2009 דיבידנד בסך כולל של 44 אגורות (כ-70 מיליון ש"ח).

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), לתשלום בחודש אפריל 2010.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 19 - הון עצמי (המשך)

ט. הקצאת מניות למנכ"ל החברה:

בחודש מרץ 2007 החליט דירקטוריון החברה לאשר הצעה פרטית של 627,943 מניות של החברה למנכ"ל החברה (להלן - **המנכ"ל**) במחיר של 10.829 ש"ח למניה (כפוף להתאמות), מחיר המהווה הנחה של 15% משער הסגירה של מניית החברה בסוף יום המסחר שקדם ליום ההחלטה (12.74 ש"ח), ובסך הכל הנחה כוללת של 1.2 מיליון ש"ח. בעקבות חלוקת דיבידנד שבוצעה בחודש אפריל 2007 עמד המחיר למניה בפועל על סך של 10.469 ש"ח. בנוסף, החליט דירקטוריון החברה להקצות למנכ"ל 372,057 מניות נוספות במחיר של 12.74 ש"ח למניה, מחיר השווה לשער הסגירה של מניית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד ההחלטה. בעקבות חלוקת דיבידנד שבוצעה בחודש אפריל 2007 עמד המחיר למניה בפועל על סך של 12.38 ש"ח. סך כל המניות (1 מיליון) מקנות למנכ"ל כ-0.75% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ליום 31 בדצמבר 2007 (כ-0.69% בדילול מלא). רכישת המניות האמורות מומנה באמצעות הלוואה מבנק שקיבל המנכ"ל, לתקופה של שלוש שנים. לבקשת המנכ"ל, העמידה החברה לבנק ערבות לתקופה של עד חמש שנים להלוואות בגין רכישת המניות בסך כולל של כ-10.5 מיליון ש"ח (נכון לתאריך המאזן עומדת ההלוואה על סך של 9.5 מיליון ש"ח). כבטוחה להלוואות בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח שועבדו 372,057 המניות הנוספות בשעבוד ראשון בדרגה לטובת החברה. כל המניות האמורות הוקצו בחודש מאי 2007. בשל העמדת הערבות על ידי החברה לבנק ולאור שעבוד המניות לטובת החברה, מסווגת הקצאת המניות למנכ"ל, החל מיום 31 בדצמבר 2008, כהתחייבות שלא במסגרת ההון העצמי של החברה שסכומה ל 31 בדצמבר 2009 ו- 2008 מסתכם ל- 9,505 ו- 8,881 אלפי ש, בהתאמה.

י. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

(1) בחודש אוגוסט 2006 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים, למנכ"ל החברה, לעובדיה ונושאי משרה בה ולנותני שירותים. במסגרת התוכנית הוקצו 2,515,000 (מתוך 2,565,000) כתבי אופציה, מתוכם 1,000,000 כתבי אופציה למנכ"ל החברה. כל כתב אופציה ניתן למימוש ל- 1.25 מניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 11.50 ש"ח (כפוף להתאמות). מחיר המימוש המותאם בעקבות דיבידנד שחולק עד ליום 31 בדצמבר 2009 ועליית המדד הוא 7.08 ש"ח. כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2009, 30% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2010; ו- 20% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2011. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2011. – בפועל פקעו 150,000 כתבי אופציה עקב פרישת נושא משרה ונותן שירותים)

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושוולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת כהוצאת שכר על פני תקופות ההבשלה. סך של 1,377, 3,814 ו- 3,572 אלפי ש"ח, בהתאמה, נוקף כהפחתה בשנים 2009, 2008, ו- 2007. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

מחיר מניה (בש"ח)	10.73
מחיר מימוש (בש"ח)	11.50
תנודתיות צפויה	44%
אורך חיי האופציה (בשנים)	4.4 שנים
שיעור ריבית חסרת סיכון	4%
שיעור דיבידנד צפוי	-

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של העובדים בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של עובדים.

נכון ליום 31.12.09 לא היתה תנועה בכתבי האופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים, למעט חילוט של 150 אלפי אופציות עקב עזיבת שני עובדים.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 19 - הון עצמי (המשך)

י. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים (המשך)

(2) בחודש יולי 2008 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים לשלושה עובדים ונושאי משרה בחברה במסגרתה יוקצו 450,000 כתבי אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש ל- 1.25 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 11.50 ש"ח (כפוף להתאמות). מחיר המימוש המותאם בעקבות דיבידנד שחולק עד ליום 31 בדצמבר 2009 ועליית המדד הוא 8.16 ש"ח. כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2011, 30% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2012 ו-20% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2013. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2013.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושוולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של כ-1.5 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת כהוצאת שכר על פני תקופות ההבשלה. סך של 490 ו-241 אלפי ש"ח, בהתאמה, נזקף כהפחתה בשנים 2009 ו-2008. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

11.38	מחיר מניה (בש"ח)
11.50	מחיר מימוש (בש"ח)
33%	תנודתיות צפויה
4.2 שנים	אורך חיי האופציה (ממוצע)
2.33%	שיעור ריבית חסרת סיכון (ממוצע)
-	שיעור דיבידנד צפוי

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של העובדים ונושאי המשרה בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבות.

נכון ליום 31.12.09 חולטו 50 אלפי אופציות עקב עזיבת עובד אחד.

באור 20 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			א. הרכב הסעיף:	
2007	2008	2009		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
220,755	278,835	315,905		מדמי שכירות (ב. להלן)
23,565	35,296	39,325		מניהול נכסים
<u>244,320</u>	<u>314,131</u>	<u>355,230</u>		

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2009, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

אלפי ש"ח	
316,227	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה
606,058	הכנסות מדמי שכירות משנה על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 5 שנים
<u>219,855</u>	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של מעל 5 שנים

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 21 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הרכב הסעיף:	
2007	2008	2009		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
21,086	33,195	33,328	הוצאות אחזקה וניהול נכסים	
5,156	6,527	5,750	שכר ונלוות	
1,751	2,986	3,100	מיסים ואגרות	
199	151	146	פחת והפחתות	
937	691	1,116	שירותים מקצועיים	
1,207	845	919	אחרות	
<u>30,336</u>	<u>44,395</u>	<u>44,359</u>		

ב. מידע נוסף בדבר הוצאות תפעול של נדל"ן להשקעה:

סך ההוצאות התפעוליות הישירות				
בקשר לנדל"ן להשקעה נחלקות כדלקמן:				
נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות מדמי שכירות				
נדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסות מדמי שכירות				
28,569	41,821	42,488		
1,767	2,574	1,871		
<u>30,336</u>	<u>44,395</u>	<u>44,359</u>		

באור 22 - התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2007	2008	2009		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
242,922	130,689	235,050	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	
35,442	1,710	-	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	
<u>278,364</u>	<u>132,399</u>	<u>235,050</u>		

באור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הרכב הסעיף:	
2007	2008	2009		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
15,448	16,915	19,373	דמי ניהול לבעל עניין (ראה באור 27ד'1)	
7,432	10,256	10,267	שכר עבודה ונלוות	
3,572	3,814	1,867	הטבה בקשר לכתבי אופציה	
212	354	716	שכר דירקטורים	
3,217	2,888	1,810	שירותים מקצועיים	
1,251	562	974	חובות מסופקים ואבודים	
1,109	1,179	1,013	הוצאות שיווק	
364	527	676	פחת והפחתות	
1,819	2,870	1,697	אחרות	
<u>34,424</u>	<u>39,365</u>	<u>38,393</u>		

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 24 - הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,793	1,480	1,833	ריבית בגין אשראי לזמן קצר
13,848	43,265	58,730	ריבית בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך
65,152	72,697	74,904	ריבית בגין אגרות חוב
<u>80,793</u>	<u>117,442</u>	<u>135,467</u>	סה"כ הוצאות ריבית
6,570	35,174	42,041	הפרשי הצמדה בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך
19,467	63,847	56,124	הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
<u>26,037</u>	<u>99,021</u>	<u>98,165</u>	סה"כ הפרשי הצמדה
106,830	216,463	233,632	התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה למימוש
11,995	-	-	לאגרות חוב
-	4,007	-	הפרשי שער
<u>386</u>	<u>179</u>	<u>2,110</u>	אחרות, נטו
12,381	4,186	2,110	
<u>(3,395)</u>	<u>(18,569)</u>	<u>(8,387)</u>	בניכוי - מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה (*)
<u><u>115,816</u></u>	<u><u>202,080</u></u>	<u><u>227,355</u></u>	

(*) לפי שיעור היוון משוקלל של 4.95%.

ב. הכנסות מימון:

8,287	18,617	1,954	ריבית על פקדונות בבנקים
3,623	4,996	-	התאמת שווי הוגן של התחייבות בגין עסקת swap על שינויים במדד
5,640	15,000	150	התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה צמודי מדד
930	-	1,586	הניתנים למימוש במניות החברה
643	1,507	270	הפרשי שער
<u>19,123</u>	<u>40,120</u>	<u>3,960</u>	אחרות, נטו

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 25 - רווח למניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
264,802	176,539	331,867	מפעילות נמשכת
			הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות	
160,004	166,775	175,282	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת
-	525	-	התאמות בגין כתבי אופציה זממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת
160,004	167,300	175,282	הממוצע המשוקלל של מספר ניירות הערך שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי-מדללת:
			כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 1)
12,515	12,865	12,815	
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
38,616	(15,420)	171	מפעילות שהופסקה
			הרווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות שהופסקה
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות	
160,004	166,775	175,282	הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות שהופסקה
-	525	-	התאמות בגין כתבי אופציה הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות שהופסקה
160,004	167,300	175,282	הממוצע המשוקלל של מספר ניירות הערך שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי-מדללת:
			כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 1)
12,515	12,865	12,815	

(*) כמות המניות בשנים 2007 ו-2008 הותאמה למפרע על מנת לשקף הקצאת מניות הטבה שבוצע במהלך השנה, ראה ביאור 19ה' לעיל.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 26 - פעילות שהופסקה

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

ב. להלן פירוט הנכסים וההתחייבויות המתייחסים לפעילות שהופסקה:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		רכוש שוטף
1,276	66	חייבים ויתרות חובה
17,411	21,258	השקעות לזמן קצר
62	63	פקדונות לזמן קצר
4,398	2,894	נכסי מס שוטפים, נטו
<u>23,147</u>	<u>24,281</u>	סך הכל יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה

		רכוש בלתי שוטף
101,365	107,916	ניירות ערך המוחזקים לפדיון (למידע נוסף ראה באור 8.א).

		התחייבויות שוטפות
3,687	4,626	אשראי מתאגידים בנקאיים
3,218	1,597	זכאים ויתרות זכות
<u>6,905</u>	<u>6,223</u>	סך הכל יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה

		התחייבויות שאינן שוטפות
98,219	109,061	אגרות חוב (למידע נוסף ראה באור 8ב')

ג. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			הכנסות
43,236	-	-	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
2,000	-	-	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
41,236	-	-	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
85,765	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח מממוש (1)
127,001	-	-	
852	-	245	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>126,149</u>	<u>-</u>	<u>(245)</u>	רווח (הפסד) מפעולות רגילות
(30,758)	(29,332)	(5,991)	הוצאות מימון
-	8,057	5,322	הכנסות מימון
95,391	(21,275)	(914)	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(56,775)	5,855	1,085	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה (2)
<u>38,616</u>	<u>(15,420)</u>	<u>171</u>	רווח נקי (הפסד) לשנה

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 26 - פעילות שהופסקה (המשך)

ג. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה (המשך)

(1) התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש

א. מורכב כדלקמן:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
654,121	-	-	תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בקנדה (*)
			בניכוי - שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה במועד הדוח על המצב הכספי האחרון שפורסם
610,750	-	-	בניכוי - עלויות ישירות בקשר למימוש
6,327	-	-	רווח ממימוש הנדל"ן להשקעה
37,044	-	-	התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה במהלך השנה
48,721	-	-	
85,765	-	-	

(*) כולל מענק שהתקבל מהעירייה בסך של 5 מיליון ש"ח.

ב. התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימוש לשנה השתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 כולל התאמות שמקורן בעליית שער החליפין של הדולר הקנדי בסך של 22 מיליון ש"ח.

(2) הרכב מיסים על ההכנסה:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
30,827	-	(942)	הוצאות (הכנסות) מס בגין פעילות שוטפת
73,728	-	-	הוצאות מס בגין מימוש הנכסים (לרבות מס כתוצאה מהעברת עודפי המזומנים לישראל)
(47,780)	(5,855)	(143)	הכנסות מיסים נדחים
56,775	(5,855)	(1,085)	

הרווח מהכנסות מדמי שכירות בקנדה בניכוי ההוצאות המתייחסות חייב בקנדה בשיעורי מס שבין 16% ל-20%.

ד. במהלך שנת 2008 שולמו מסי רווח הון בגין מכירת הנדל"ן להשקעה בסך של 93,186 אלפי ש"ח. מיסים אלו נזקפו לפעילות השקעה מופסקת.

באור 27 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
15,448	16,915	19,373	דמי ניהול לחברה האם (ראה סעיף ד.1 להלן)
212	354	716	שכר דירקטורים (5 מקבלים)
38	31	44	הוצאות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (ראה באור ד'27 (4))
8	8	8	מספר הדירקטורים

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 27 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה: (למעט שכר דירקטורים)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,401	4,052	4,137	הטבות לזמן קצר (1 מקבלים) שווי הוגן של תשלומים מבוססי מניות (1 מקבלים)
1,420	1,420	547	
<u>4,821</u>	<u>5,472</u>	<u>4,684</u>	

ג. יתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר		
2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,012	-	ברכוש שוטף בהתחייבויות שוטפות
<u>-</u>	<u>596</u>	

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים

(1) ברבעון השלישי של שנת 2005 נחתם הסכם ניהול בין החברה לבין החברה האם על פיו תספק החברה האם לחברה שירותי ניהול בתמורה לדמי ניהול על בסיס רבעוני. סכום דמי הניהול מידי רבעון יהיה הגבוה מבין סכום השווה ל-0.125% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי המאוחד של הקבוצה, בניכוי 0.75 מיליון ש"ח, ו-3% ממחזור ההכנסות הרבעוני של הקבוצה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים. ביום 4 בפברואר 2009, בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה האם מחודש דצמבר 2008, נחתם הסכם מתקן להסכם הניהול במסגרתו הוסכם כי בחישוב סך הנכסים בדוח על המצב הכספי המאוחד של הקבוצה לא יובאו בחשבון מזומנים ושווי מזומנים וכן ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה בקנדה וזאת בתוקף מיום 1 בינואר 2008. ההסכם על תיקונו היה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2009. בשנים 2009, 2008 ו-2007 נרשם סך של 19,373, 16,915 ו-15,448 אלפי ש"ח, בהתאמה, כדמי ניהול בגין הסכם זה.

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.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 27 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)
(1) (המשך)

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2007		2008		2009	
נתונים פרופורמה	נתונים בפועל	נתונים פרופורמה	נתונים בפועל	נתונים פרופורמה	נתונים בפועל
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
<u>(27,972)</u>	<u>(34,424)</u>	<u>(32,372)</u>	<u>(39,365)</u>	<u>(30,105)</u>	<u>(38,393)</u>
הוצאות הנהלה וכלליות					
<u>(84,329)</u>	<u>(82,458)</u>	<u>(25,829)</u>	<u>(23,941)</u>	<u>41,734</u>	<u>43,889</u>
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה					
<u>307,999</u>	<u>303,418</u>	<u>166,224</u>	<u>161,119</u>	<u>338,171</u>	<u>332,038</u>
רווח כולל נקי המיוחס לבעלי מניות החברה					
רווח נקי למניה (בש"ח):					
<u>1.92</u>	<u>1.90</u>	<u>0.99</u>	<u>0.96</u>	<u>1.93</u>	<u>1.89</u>
בסיסי					
<u>1.92</u>	<u>1.90</u>	<u>0.99</u>	<u>0.96</u>	<u>1.93</u>	<u>1.89</u>
מדולל					

(2) בחודש מאי 2006 נחתם בין החברה לבין מי שמכהן החל מחודש אפריל 2006 כמנכ"ל החברה, הסכם העסקה לפיו זכאי מנכ"ל החברה לשכר חודשי ברוטו בסך של 75 אלפי ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן, וכן לנלוות והחזר הוצאות מקובלות. עד לחודש מרץ 2008 הייתה עלות שכרו הכוללת של המנכ"ל כ-110 אלפי ש"ח לחודש. בחודש מרץ 2008 אישר דירקטוריון החברה עדכון שכרו החודשי של מנכ"ל החברה לכ-100 אלפי ש"ח צמודים למדד (עלות כוללת בסך של כ-140 אלפי ש"ח). בנוסף יהיה מנכ"ל החברה זכאי לבונוס שנתי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה ובהתאם למדיניות החברה כפי שתקבע על ידי הדירקטוריון שלה מעת לעת. הבונוס השנתי למנכ"ל לשנים 2007, 2008 ו-2009 הסתכם לסך של 2,400, 2,400 ו-2,100 אלפי ש"ח, בהתאמה. בנוסף זכאי מנכ"ל החברה לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת, כפי שיקבע דירקטוריון החברה. החל מיום 30 ביוני 2007 זכאי כל אחד מהצדדים לסיים את ההסכם בהודעה מראש של לפחות 120 יום.

במהלך שנת 2007 הוקצו למנכ"ל החברה 1,000,000 מניות (ראה באור 19"י) לענין הקצאת כתבי אופציה למנכ"ל החברה, ראה באור 19"א.

(3) ביולי 2009 אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאת עד 67,500 (כפוף להתאמות) מניות רגילות של החברה לנאמן, שיחזיק בהן בנאמנות עבור 3 דירקטורים של החברה. המניות תוקצינה לדירקטורים בשש מנות חצי שנתיות ב-1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2010, 2011 ו-2012, או בחלקם.

המניות תוקצינה על שם הנאמן תמורת תשלום ערכן הנקוב על ידי הניצע והניצע יהיה זכאי להקצאת מנה חצי שנתית מסויימת אך ורק אם באותו מועד ממשיך אותו ניצע לכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה.

המניות המוקצות תרשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. דירקטור לו תוקצינה מניות יהיה חייב להחזיק בהן לפחות עד תום שנה ממועד הקצאתן וזאת ביחס לכל מנה ומנה של מניות שתוקצינה לו. המניות כפופות לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה

ביום 10.9.09 אישר דירקטוריון החברה כי שני הדירקטורים החיצוניים של החברה יהיו זכאים לגמול שנתי בסך של 120,000 ש"ח צמודים למדד בהתאם למנגנון הקבוע בתקנות. ההחלטה האמורה אושרה ביום 17.9.09 על ידי האסיפה הכללית של החברה.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 27 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

(4) הדירקטורים ונושאי משרה בחברה מבוטחים במסגרת הרחבה של פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של החברה האם שהורחבה על מנת לכלול בה גם את הדירקטורים בחברה מיום 11 באוגוסט 2005 (המועד בו רכשה החברה האם את השליטה בחברה). הפוליסה חלה על דירקטורים של החברה האם ושל חברות מאוחדות שלה. ביום 2 במרץ 2008 אישרה האסיפה הכללית של החברה הגדלת הכיסוי הביטוחי בפוליסה מ-10 מיליון דולר ל-30 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות כשלנושאי המשרה אין חובת השתתפות בנזק.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית רכישת פוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה במסגרת פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה של החברה האם, לתקופה של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 באפריל 2008, בכיסוי ביטוחי כאמור לעיל.

במסגרת רכישת השליטה בחברה התחייבה החברה האם לגרום לכך שכתבי שיפוי שניתנו על ידי החברה וחברות מוחזקות שלה לנושאי משרה בהן, אשר כיהנו בתפקידם עד למועד רכישת החברה על ידי החברה האם, לא ישונו ולא יבוטלו, וכי החברה והחברות המוחזקות שלה תפעלנה על פי הוראותיהם, ככל שהם מתייחסים לאירועים שאירעו עד לחודש אוגוסט 2005.

ביום 2 במרץ 2008 אישרה האסיפה הכללית להתאים את כתבי הפטור והשיפוי לנושאי המשרה של החברה המכהנים כיום ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות נושאי משרה המכהנים בחברות בת ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה, לנוסח כתבי השיפוי שאמצה החברה האם. כתבי השיפוי החדשים יחליפו את כתבי השיפוי הקיימים כיום בחברה אך לא יוחלפו ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ואינם מכהנים עוד כיום.

ההבדלים העיקריים בין נוסח כתב השיפוי הקיים לבין נוסח כתב השיפוי החדש הינם בסכום השיפוי המירבי שהוגדל מ-250 מיליון ש"ח (לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה במצטבר, צמודים למדד של חודש אפריל 2005), לסכום שיפוי שלא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שהיא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, ובתנאי נוסף שסכום השיפוי כאמור לא יעלה על 100 מיליון דולר ארה"ב, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח. כמו כן, הורחבה רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי.

בהתאם לכתב הפטור, החברה פוטרת את נושא המשרה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה ו/או כלפי חברות מאוחדות שלה בפעולותיו בתום לב ובתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברות המוחזקות שלה.

ו. עסקאות זניחות

א. ביום 17 מרץ, 2009 קבע דירקטוריון החברה כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

- (1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.
- (2) העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
- (3) תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסד במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד אינו עולה על הסך של 0.125% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת למועד בו מדווחת העסקה או על 0.5% מהרווח או ההפסד הממוצע של החברה בערכים מוחלטים בשלושת השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה; הנמוך מבין השניים, בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה. לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.
- (4) העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 27 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ו. עסקאות זניחות

ב. החברה בצעה במהלך 2009 עסקאות זניחות כהגדרתן בסעיף (1) לעיל, עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה עניין אישי בהן, ו/או החברה הינה צד לעסקאות זניחות כאמור, כדלקמן:

- (1)** הסכם שכירות לפיו משכירה החברה משרדים לאלוני חץ במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל המשתנים מעת לעת של כ-539 מ"ר לרבות חניות.
- (2)** בן זוגה של ביתו של נתן חץ, דירקטור ובעל שליטה באלוני חץ, ביצע מעת לעת במהלך שנת 2009, לאחר הליכי מכרז, עבודות שיפוץ קבלניות בנכס של החברה וכן העניק שירותי פרסום לחברה.

באור 28 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, ניירות ערך המוחזקים לפדיון, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב (סדרות א' ו-ג'), כתבי אופציה וניירות ערך סחירים המוחזקים לפדיון), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים נאמד באמצעות מודלים מקובלים לתמחור, כגון ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים ריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת הנהלת החברה, את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. החברה מסתמכת באופן חלקי על ריבית ניכיון המצוטטת בשוק פעיל וכן על טכניקות הערכה שונות המתבססות בין השאר על ציטוטי ריבית מגופים פיננסיים. אומדן השווי ההוגן חושב באמצעות הערכת תזרימי המזומנים העתידיים וקביעת שיעור הריבית לניכיון על פי השיעורים בסמוך לתאריך הדיווח ומבוסס, בין השאר, על הנחות של הנהלת החברה. לפיכך, עבור מרבית המכשירים הפיננסיים הערכת השווי ההוגן שלהלן אינה בהכרח אינדיקציה לשווי מימוש של המכשיר הפיננסי לתאריך הדיווח. אומדן השווי ההוגן נערך כאמור לפי שיעורי ההיוון בסמוך לתאריך הדיווח והוא אינו מתחשב בתנודתיות של שיעורי הריבית ממועד החישוב ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים. תחת הנחות שיעורי ניכיון אחרים יתקבלו ערכי שווי הוגן שיכול ויהיו שונים באופן מהותי מאלו שנאמדו על ידי הנהלת החברה, בעיקר בהתייחס למכשירים פיננסיים בריבית קבועה או כאלה שאינם נושאים ריבית. בנוסף, בקביעת ערכי השווי ההוגן לא הובאו בחשבון העמלות שעשויות להשתלם בעת פרעון המכשיר וכן הם אינם כוללים את השפעות המס. לא בהכרח הוא שהפער בין היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 לבין יתרות השווי ההוגן כפי שנאמדו על ידי הנהלת החברה, אכן ימומש.

ב. השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים:

- (1) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף - (מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ויתרות חובה בגין פעילות שהופסקה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 מהוות קירוב לשווי ההוגן.**
- (2) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת הרכוש הבלתי שוטף - השווי ההוגן של ניירות ערך המוחזקים לפדיון (אגרות חוב) נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 כפי שצוטטו בבורסות בהן הם נסחרים, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.**
- (3) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות - (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות בגין פעילות שהופסקה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 מהוות קירוב לשווי ההוגן.**

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 28 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים (המשך)

(4) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות - השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב (סדרות א' ו-ג') וכתבי אופציה (סדרה 1)) באותו מועד.

שווי הוגן של התחייבויות בריבית משתנה שאינן סחירות - היתרה בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 מהווה קירוב לשווי ההוגן ועל כן אינה מוצגת בטבלה שלהלן.

שווי הוגן של התחייבויות בריבית קבועה שאינן סחירות - נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בריבית ניכיון המשקפת להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.

להערכת ההנהלה, שיעור הניכיון המשוקלל המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות השקליות של הקבוצה הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 נאמד בכ-3.8% ו-5.5%, בהתאמה. מניתוח רגישות שנעשה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008, כל תוספת של 1% בשיעור הניכיון האמור, כך שהוא יעמוד על 4.8% ו-6.5% בהתאמה משפיעה על שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות ששוויי ההוגן נמדד על פי שיטת היוון תזרימי המזומנים בכ-60 מיליון ש"ח וכ-63 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להערכת ההנהלה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בסמוך לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008, שיעור הניכיון המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות של הקבוצה בדולר קנדי הנושאות ריבית קבועה, הנו 6.14% ו-3.45% בהתאמה, אשר עשוי להשתנות עם השתנות שיעורי הריבית בשווקים הבינלאומיים. מניתוח רגישות שנעשה, כל תוספת של 1% בשיעור הניכיון האמור, משפיעה על שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות בכ-3.6 מיליון ש"ח, וכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ג. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שוויים ההוגן :

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2008	ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 31 בדצמבר 2009	ליום 31 בדצמבר 2008
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
120,001	118,776	135,868	129,174
<u>120,001</u>	<u>118,776</u>	<u>135,868</u>	<u>129,174</u>
1,085,048	1,138,556	1,225,724	1,186,146
1,232,742	1,472,173	1,731,819	1,627,838
117,810	101,906	115,916	113,687
<u>2,435,600</u>	<u>2,712,635</u>	<u>3,073,459</u>	<u>2,927,671</u>

נכסים פיננסיים

ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפות)
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 28 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

31 בדצמבר 2009				
במטבע חוץ או בהצמדה אליו				
דולר קנדי	דולר	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
נכסים שוטפים:				
-	4,525	-	465,451	469,976
-	129	-	31,774	31,903
-	21,258	-	-	21,258
נכסים שאינם שוטפים:				
-	652	4,530	-	5,182
-	-	-	-	107,916
652	133,828	4,530	497,225	636,235
התחייבויות שוטפות:				
29,327	1,163	260,270	49,874	340,635
-	-	-	4,152	4,152
-	4,626	-	-	4,626
התחייבויות שאינן שוטפות:				
-	-	2,601,448	251,132	2,852,579
-	109,061	-	-	109,061
-	-	630	-	630
29,327	114,850	2,862,348	305,158	3,311,683

31 בדצמבר 2008				
במטבע חוץ או בהצמדה אליו				
דולר קנדי	דולר	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
נכסים שוטפים:				
59	3,644	-	588,803	592,506
-	1,338	-	33,679	35,017
-	17,411	-	-	17,411
נכסים שאינם שוטפים :				
-	101,365	-	-	101,365
59	123,758	-	622,482	746,299
התחייבויות שוטפות :				
-	2,714	109,923	260,528	373,165
-	3,687	-	-	3,687
התחייבויות שאינן שוטפות:				
-	-	2,547,257	168,864	2,716,121
-	98,219	-	-	98,219
-	-	780	-	780
-	104,620	2,657,960	429,392	3,191,972

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 29 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

ניהול סיכונים הון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות עם דגש על אופטימיזציה של יתרונות החוב וההון העצמי של החברה. מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב (בעיקר אגרות חוב והלוואות), מכשירים פיננסיים (בעיקר מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בניירות ערך) ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בחברה. דירקטוריון החברה (מנכ"ל החברה), מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף ולפחות אחת לחצי שנה. מעקב זה כולל, בין היתר, בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של תשלומי דיבידנד, הנפקות הון, גיוסי חוב ופרעונות חוב. מדיניות ניהול ההון של החברה כמתואר לעיל הינה עקבית עם זו שננקטה בשנה הקודמת.

ראה באור 18.ד. בנוגע למסגרות אשראי של החברה.

עיקרי המדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזיקפה לדוח רווח והפסד מוצגים בבאור 2.

יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

ליום 31 בדצמבר			
2008	2009		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
		נכסים פיננסיים	
592,506	469,976	מזומנים ושווי מזומנים	
33,679	31,774	לקוחות, פקדונות וחייבים	
18,749	21,387	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה	
101,365	107,916	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה	
-	5,182	יתרות חובה לז"א	
746,299	636,235		
		התחייבויות פיננסיות	
3,080,723	3,192,051	התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	
6,629	4,782	התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	
98,219	109,061	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה	
6,401	5,789	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	
3,191,972	3,311,683		

ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב, ביחד עם יו"ר הדירקטוריון, באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך בקבלת החלטות מתאימות כמענה לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

א. סיכון מטבע (סיכון שער חליפין)

לקבוצה יתרות פיננסיות בקנדה (בעיקר החזקה בניירות ערך והתחייבות בגין אגרות חוב) והיא חשופה על כן לסיכון מטבע כתוצאה משינויים בשערי חליפין של הדולר הקנדי. סיכון המטבע נובע מביצוע עסקאות מסחריות עתידיות נקובות במטבע חוץ וכן מקיומם של מכשירים פיננסיים הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות והדיווח של החברה (ש"ח מדווח). על פי מדיניות החברה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי החזקה בניירות ערך בדולר קנדי כנגד החוב בגין אגרות החוב הנקובות אף הן בדולר קנדי.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 29 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. ניהול סיכונים מטבע חוץ

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשינויים של 10% בשער החליפין של דולר קנדי אל מול הש"ח והשפעתם על הרווח והפסד הכולל לשנים שנתיימו בימים 31 בדצמבר 2009, 2008 ו-2007. הנהלת החברה רואה בניתוח רגישות על בסיס 10% כמייצג מאחר שלהערכת הנהלת החברה שיעור זה מייצג את שיעור השינוי האפשרי באופן סביר בשערי החליפין.

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			גידול של 10%
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			נכסים
33,040	364	453	מזומנים ושווי מזומנים
2,195	1,875	2,139	יתרות חובה בגין פעילות מופסקת
13,742	10,137	10,792	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
			התחייבויות
(12,903)	(9,822)	(10,906)	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
(1,265)	(640)	(579)	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
<u>34,809</u>	<u>1,914</u>	<u>1,899</u>	סך הכל

קיטון של 10%

			נכסים
(33,040)	(364)	(453)	מזומנים ושווי מזומנים
(2,195)	(1,875)	(2,139)	יתרות חובה בגין פעילות מופסקת
(13,742)	(10,137)	(10,792)	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
			התחייבויות
12,903	9,822	10,906	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
1,265	640	579	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
<u>(34,809)</u>	<u>(1,914)</u>	<u>(1,899)</u>	סך הכל

ג. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. ניירות הערך המוחזקים לפדיון מושקעים בסדרות של אגרות חוב סחירות של ממשלת קנדה אשר מדורגים ברמה AAA ומופקדים במוסדות ואשר להערכת הנהלת החברה, הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

בישראל לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש.

ד. סיכון בגין שיעור ריבית:

סיכון תזרימי מזומנים - הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינם מלווים בשינוי מקביל בשווי ההון של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווים ההון של ההתחייבויות הפיננסיות, ראה באור 28ב'(4) לעיל.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 29 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם:

ליום 31 בדצמבר 2009:							
שיעור ריבית	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים	
(*)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
%							
2.48	10,626	51,231	11,722	185,105	-	-	הלוואות שקליות בריבית משתנה
							הלוואות שקליות בריבית קבועה
4.78	116,822	110,460	98,636	96,948	391,524	652,978	צמודות מדד
3.65	30,397	-	-	-	-	-	הלוואות דולריות בריבית משתנה
							אגרות חוב בדולר קנדי
7.53	13,668	13,668	13,668	100,874	-	-	בריבית קבועה
							אגרות חוב שקליות בריבית
4.88	226,046	219,964	210,676	224,664	216,623	1,003,018	קבועה צמודות מדד
2.40	397,559	395,323	334,702	607,591	608,147	1,655,996	
ליום 31 בדצמבר 2008:							
שיעור ריבית	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים	
(*)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
%							
3.99	221,996	4,843	4,842	-	153,838	-	הלוואות שקליות בריבית משתנה
							הלוואות שקליות בריבית קבועה
4.87	114,653	116,309	98,983	90,146	93,242	948,375	צמודות מדד
							אגרות חוב בדולר קנדי
8	11,808	11,808	11,808	11,808	88,133	-	בריבית קבועה
							אגרות חוב שקליות בריבית
-	76,566	208,782	198,648	198,716	187,762	1,112,372	קבועה צמודות מדד
	425,023	341,742	314,281	300,670	522,975	2,060,747	

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 29 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון נזילות (המשך)

הטבלה להלן מציגה את התזרים של נכסים פיננסיים לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 אשר חשופים לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם:

שיעור ריבית			
שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*)			
%			
ליום 31 בדצמבר 2009:			
-	102,013	13,668	13,668
יום 31 בדצמבר 2008:			
89,117	11,808	11,808	11,808

השקעה באגרות חוב בדולר קנדי בריבית קבועה

השקעה באגרות חוב בדולר קנדי בריבית קבועה

ו. בטחונות:

להלן הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 המשמשים כבטחונות להתחייבויות המפורטות לעיל:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
<u>118,776</u>	<u>129,174</u>

הלוואות ואגרות חוב דולר קנדי (1)

(1) הערך בספרים לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 לפי ערך בספרים של השקעה בניירות ערך סחירים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 30 - רשימת חברות מוחזקות

ליום 31 בדצמבר 2009		
הצבעה ומינוי דירקטורים	שיעור ההחזקה	
%	%	
חברות מאוחדות		
100	100	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
100	100	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
100	100	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
100	100	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
100	100	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
100	100	החברה לניהול קניון ערים בע"מ
100	100	Amot Investments Canada Ltd.
51	51	אילות השקעות בנכסים בע"מ
100	100	אמות אנרגי בע"מ
חברות מאוחדות באיחוד יחסי		
50	50	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
50	50	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
50	50	החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ
50	50	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
50	49	חוצות אלונים בע"מ
50	50	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
50	50	רוני דו השקעות בע"מ
50	49	זיואל השקעות בע"מ
50	50	אמות שאול בע"מ
50	50	E-Commerce Place Phase I, L.P.

אמות השקעות בע"מ
באורים לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

באור 30 - רשימת חברות מוחזקות (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2009		
שיעור ההחזקה	הצבעה ומינוי דירקטורים	
%	%	
עסקאות משותפות		
100	100	אמות-עוגן עסקה משותפת להשכרה קניון אורות
100	100	ניהול קניון הנשיא אור עקיבא (שותפות מוגבלת)
66.6	66.6	אמות תגב עסקה משותפת
50	50	ליפשייר - אמות (עסקה משותפת)
50	50	אשטרום נכסים בע"מ - אמות השקעות בע"מ (עסקה משותפת)
50	50	שותפות - אילות הירקון
50	50	אילות - ק.ל.ע (ת.מ.ר) / עסקה משותפת
50	50	עסקה משותפת "פארק רחובות - קרית ויצמן אילות"
50	50	שופרסל אמות - עסקה משותפת
50	50	המרכזית ירושלים - עסקה משותפת להשכרה
50	50	חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ
50	50	עסקה משותפת קניון קרית אונו
50	50	אמות השקעות וגבריאליס חוצות כרמיאל
100	100	Amot Investments Trust
50	50	מרכזים 2001
תאגידים שאינם פעילים		
100	100	אמות נכסים והשקעות (1993) בע"מ
100	100	פולג שיאים ניהול ואחזקה בע"מ
100	100	אמות מקבצים בע"מ
100	100	אמות-עוגן ניהול בע"מ

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 בדצמבר 2009

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2009

תוכן העניינים

עמוד	
168	דוח רואה חשבון המבקר נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח) :
169	נתונים על המצב הכספי הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
170	נתונים על הרווח הכולל הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
171-172	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
173-177	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

**לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ**

**רח' זבוטינסקי 7
רמת גן**

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 ואשר נכלל מעמוד 169 (כולל) עד עמוד 177 (כולל) לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר חלק החברה בנכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן הכלול במידע הכספי הנפרד לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 הסתכם לסך של כ-468,222 אלפי ש"ח וכ-371,601 אלפי ש"ח, בהתאמה, וחלקה של החברה בסך הכנסותיהן בניכוי סך הוצאותיהן הכלול במידע הכספי הנפרד לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2009, 2008 ו-2007 הסתכם לסך של כ-151,330 אלפי ש"ח, כ-142,598 אלפי ש"ח וכ-217,101 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

**בריתון אלמגור זור ושות'
רואי חשבון**

תל אביב, 15 במרץ 2009.

אמות השקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף
2008	2009	
אלפי ש"ח		
566,038	445,618	רכוש שוטף
7,012	8,546	מזומנים ושווי מזומנים
18,268	26,985	לקוחות
49,774	56,320	חייבים ויתרות חובה
-	4,000	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
167	14	נכס מיועד למימוש
641,259	541,483	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
		סך-הכל רכוש שוטף
1,924,864	2,131,840	רכוש בלתי שוטף
246,546	304,307	נדל"ן להשקעה
2,171,410	2,436,147	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,171,394	1,565,600	הלוואות לחברות מוחזקות
409,785	520,282	השקעה בחברות מוחזקות
74	10	יתרות חובה לזמן ארוך
13,414	16,688	רכוש קבוע, נטו
3,766,077	4,538,727	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
4,407,336	5,080,210	סך-הכל נכסים
263,501	202,940	התחייבויות שוטפות
469	2,695	אשראי מתאגידים בנקאיים
8,495	6,820	ספקים ונותני שירותים
126,782	169,683	התחייבויות מס שוטפות, נטו
5,086	6,663	זכאים ויתרות זכות
224	120	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
404,557	389,921	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
		סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,367,522	1,481,485	התחייבויות שאינן שוטפות
1,206,822	1,232,769	אגרות חוב
780	630	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
19,223	21,773	כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
23,238	25,257	הפרשות
149,042	122,739	אחרות
2,766,627	2,884,653	מיסים נדחים, נטו
1,236,152	1,806,636	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
4,407,336	5,080,210	הון עצמי
		סך-הכל התחייבויות והון עצמי

15.03.10

יהודית זינגר בלזר
מנהלת כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

אמות השקעות בע"מ

נתונים על הרווח הכולל:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח			
134,160	156,515	167,856	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה עלות השכרת הנכסים והפעלתם רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח מממוש
8,760	11,842	8,914	
125,400	144,673	158,942	
95,255	48,177	164,395	
220,655	192,850	323,337	
30,261	35,254	31,566	הוצאות הנהלה וכלליות תרומות רווח מפעולות רגילות
900	900	900	
189,494	156,696	290,871	
58,464	116,859	85,739	הכנסות מימון הוצאות מימון הכנסות (הוצאות) בקשר לרכישת איגרות חוב רווח מפעולות לאחר מימון
(106,611)	(191,813)	(213,891)	
(12,949)	1,118	9,116	
128,398	82,860	171,835	
830	1,027	(102)	
203,090	119,697	136,944	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס רווח לפני מיסים על ההכנסה
332,318	203,584	308,677	
(35,768)	2,986	22,955	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
295,550	206,570	331,632	
6,868	(45,451)	428	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו רווח נקי לשנה
303,418	161,119	332,060	

אמות השקעות בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
303,418	161,119	332,060	תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת
(305,485)	7,676	(242,407)	רווח נקי לשנה
(2,067)	168,795	89,653	התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
3,783	(74,918)	(377)	מפעילות שוטפת (נספח א')
1,716	93,877	89,279	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
			מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
			מזומנים נטו - פעילות שוטפת
			תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
(834,006)	(47,781)	(110,185)	השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)
(292,163)	(275,000)	(195,000)	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
129,598	6,599	(3,872)	תמורה(השקעה) מממוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע
234,931	111,167	46,161	גביית הלוואות ושטרי הון
(25,807)	-	(71,520)	השקעה בחברות מוחזקות
-	248,222	-	דיבידנד מחברות מוחזקות
(199)	(640)	-	אחרות, נטו
(787,646)	42,567	(334,416)	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
-	-	-	מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
(572,276)	42,567	(334,416)	מזומנים נטו - פעילות השקעה
			תזרימי מזומנים - פעילות מימון
247,845	-	-	תמורה מממוש כתבי אופציה לאגרות חוב
(95,845)	(544,354)	(70,333)	בניכוי ריבית גלומה
79,839	-	249,280	דיבידנד ששולם
(35,780)	(46,587)	(59,138)	הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה
(3,360)	(3,731)	(4,061)	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
-	1,074,000	41,033	פרעון אגרות חוב ותקבולים המיועדים להנפקת אגרות חוב
346,872	(146,847)	(198,435)	קבלת הלוואות לזמן ארוך
-	-	166,372	קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
539,571	332,481	124,718	ובעל עניין
(149,291)	-	-	הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה
390,280	332,481	124,718	להמרה לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(250,142)	537,988	(120,045)	מזומנים נטו - פעילות נמשכת
69,862	(69,063)	(377)	מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
3,526	(1,532)	2	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
275,399	98,645	566,038	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
98,645	566,038	445,618	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

אמות השקעות בע"מ

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר

2007	2008	2009
אלפי ש"ח		

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

(95,255)	(48,177)	(164,395)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
(203,090)	(119,697)	(136,944)	חלק החברה ברווחי מוחזקות
(6,868)	*45,451	427	הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
772	507	662	פחת והפחתות
			התאמת שווי הוגן של תקבולים על חשבון כתבי אופציה
(5,640)	(15,000)	(150)	הניתנים למימוש למניות החברה
12,949	(1,118)	(7,965)	הוצאות (הכנסות) בקשר לרכישת אגרות חוב עליית ערך אגרות חוב ותקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
			זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
			הפסדים (רווחים) בגין עסקאות swap על שינויים במדד המחירים לצרכן
(3,623)	(4,996)	-	מיסים נדחים, נטו
12,818	3,612	(26,303)	אחרות
40	-	-	
(307,011)	(84,098)	(284,737)	

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

(1,602)	(1,635)	(1,535)	ירידה (עליה) בלקוחות
(51,513)	58,335	(2,376)	עליה בחייבים ויתרות חובה, נטו
(694)	(730)	2,226	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(1)	386	(230)	ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
55,336	35,418	44,245	עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות
1,526	91,774	42,330	
(305,485)	7,676	(242,407)	

א. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה

כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

הקצאת מניות בחברה כנגד מחילת אג"ח בנות

26,598	8,197	3,614	כנגד השקעה במוחזקות
-	-	(110,167)	כנגד אגרות חוב
-	-	46,892	כנגד זכאים ויתרות זכות
-	-	(2,300)	כנגד הון עצמי
-	-	57,610	

ב. מידע נוסף

88,526	96,860	115,377	ריבית ששולמה
3,925	6,480	1,642	ריבית שהתקבלה
13,929	2,024	63	מיסים ששולמו

*סווג חדש

1. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית 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:

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ

2. מזומנים ושווי מזומנים :

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2008	2009	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2009
		%

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

4,678	8,193	
559,724	435,694	3.2 - 1.17
564,402	443,887	

מטבע חוץ:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים:
דולר ארה"ב
דולר קנדי

59	-	
1,577	1,731	
1,636	1,731	
566,038	445,618	

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר					
2008			2009		
בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
564,402	-	1,636	443,887	-	1,731
25,060	-	-	34,597	-	-
-	1,171,394	-	-	1,565,600	-
589,462	1,171,394	1,636	478,484	1,565,600	1,731
283,367	110,277	-	124,945	250,650	-
-	5,849	-	-	4,152	-
148,996	2,419,499	-	191,144	2,523,110	-
-	780	-	-	630	-
432,363	2,536,405	-	316,089	2,778,542	-

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
הלוואות וחייבים

נכסים שאינם שוטפים:
אגרות חוב והלוואות המוחזקות לפדיון

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות בשווי הוגן

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
התחייבויות בשווי הוגן
יתרות זכות בגין פעילות מופסקת

אמות השקעות בע"מ

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים. ראה סעיף X לעניין רשימת מכשירים נוספים שלא נוצלו, אשר ניצולם על-ידי החברה יביא להפחתה של סיכון הנזילות.

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוטרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

						שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	
מכל	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה	%	
5 שנים	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
							<u>2009</u>
-	195,374	4,230	4,230	4,230	4,234	2.21	הלוואות שקליות בריבית משתנה
652,978	331,597	89,516	90,800	102,692	109,054	4.85	הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד
1,003,018	216,623	224,664	210,676	219,964	226,046	4.88	אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד
<u>1,655,995</u>	<u>743,594</u>	<u>318,410</u>	<u>305,706</u>	<u>326,885</u>	<u>339,335</u>		
							<u>2008</u>
153,838	-	-	4,842	4,842	214,115	3.97	הלוואות שקליות בריבית משתנה
948,375	86,225	88,826	97,575	105,007	112,771	4.86	הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד
971,410	182,549	189,093	197,830	204,375	72,158	4.95	אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד
<u>2,073,623</u>	<u>268,774</u>	<u>277,920</u>	<u>300,247</u>	<u>314,224</u>	<u>399,044</u>		

4. פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

לצורך מידע בדבר השקעות בחברות מוחזקות ראה ביאור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ

5. מסים על ההכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

2008			2009			תנועה בשנת
יתרה ליום 31 בדצמבר 2008	זקיפה לרווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2008	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009	זקיפה לרווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
164,474	10,271	154,203	148,219	(16,255)	164,474	נדל"ן להשקעה
(1,392)	382	(1,774)	(678)	714	(1,392)	הוצאות מימון בקשר
(12,483)	(12,483)	-	(22,931)	(10,448)	(12,483)	להלוואות לזמן ארוך
(1,735)	(413)	(1,322)	(1,871)	(136)	(1,735)	בגין הפסדי מס מועברים
178	6	172	-	(178)	178	הפרשות לזכויות עובדים
149,042	(2,237)	151,279	122,739	(26,303)	149,042	הפרשים אחרים

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
149,042	122,739

בהתחייבויות שאינן שוטפות

(2) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			הרכב הסעיף:
2007	2008	2009	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11,588	749	39	מיסים שוטפים
25,422	(2,237)	(26,303)	מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם
(1,242)	-	3,309	מיסים בגין שנים קודמות, נטו
35,768	(2,986)	(22,955)	

ליום 31 בדצמבר	
2008	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
8,495	6,820

התחייבויות מסים שוטפים

(3) מידע נוסף:

1. בחודש נובמבר 2009 הוצאו לחברה שומות מס בידי מס הכנסה לשנת 2004. בהתאם לשומת המס, על החברה לשלם כ- 19 מליון ש"ח ובקיצוץ מיסים ששולמו באותו עניין בגין שנת המס 2007, על החברה לשלם כ- 7 מיליון ₪ בלבד. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועצי המס שלה, הוגדלה התחייבות המסים בגין שנים קודמות.
2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2003 ולשנת המס 2005, לחברות מאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2005.
3. ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - "התיקון"), לפיו תחולתו של חוק התיאומים בשל אינפלציה תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.
בהתאם לתיקון, בשנת המס 2008 ואילך, לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו-כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.
5. בהתאם לתיקון מספר 147 לפקודת מס הכנסה, התשס"ה - 2005, מס החברות בשיעור 34% אשר הושת על חברות הופחת באופן הדרגתי החל משנת 2006 (לגביה נקבע שיעור מס של 31%) ועד לשנת 2010 לגביה נקבע שיעור מס של 25% (שיעור המס בשנים 2007, 2008 ו-2009 הינו 29%, 27% ו-26%, בהתאמה).
6. ביום 23 ביולי 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן - "חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים, יופחתו שיעורי המס בגובה 26% ו-25% המושתים על חברות בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה, באופן הדרגתי החל משנת המס 2011 לגביה נקבע מס חברות בשיעור 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 18%. חוק ההסדרים חל גם על מס שבח.
יישום חוק ההסדרים הגדיל את הרווח הנקי של החברה בשנת 2009 בסך של כ- 47 מליון ש"ח. בקביעת אומדן זה הניחה הנהלת החברה כי שיעור המס שיחול בעת ההיפוך של ההפרשים הזמניים של הנדל"ן להשקעה שלה יהיה 18%.

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

לצורך מידע בדבר התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות ראה ביאורים 27 ו-18 בדוחות הכספיים המאוחדים.

(1) הלוואות

- בחודש אוגוסט 2009 העמידה החברה לחברה מאוחדת הלוואה בסך של כ- 165 מליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 6.5% לשנה.
- בחודש נובמבר 2009 העמידה החברה לחברה מאוחדת הלוואה בסך של כ- 30 מליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 4% לשנה.

אמות השקעות בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2009

שם החברה: **אמות השקעות בע"מ**

מס' חברה ברשם: 52-002668-3

כתובת: ז'בוטינסקי 7, רמת-גן

טלפון: 03-5760-500

פקסימיליה: 03-5760-501

דואר אלקטרוני: amot@amot.co.il

תאריך המאזן: 31 דצמבר, 2009

תאריך הדוח: 15 במרץ, 2010

תקופת הדוח: השנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009

כל הנתונים בדו"ח זה מובאים בש"ח מדווח כמשמעו בביאור 2 לדוחות הכספיים אלא אם נאמר אחרת.

תקנה 9 - דוחות כספיים

מצ"ב

תקנה 10 - דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד

מצ"ב

תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד ריבעוניים

מצ"ב במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

תקנה 10ג' - שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף

תמורת ההנפקה שקיבלה החברה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ג') בשנת 2009 משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית או על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות לתאריך המאזן¹

א.

שם החברה	ע.נ. למניה ש"ח	סוג ומספר מניות ע.נ.	עלות ליום ליום 31.12.09 אלפי ש"ח	שווי מאזני ליום 31.12.09 אלפי ש"ח	בעלות ושליטה בתאריך המאזן	זכות למנות דירקטורים
אילות השקעות בנכסים בע"מ	1	51,000 רג'	1	(100)	100% ²	100%
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	(12,054)	100% ³	100%
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	20,110	100% ³	100%
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	1	100,000 רג'	1	130,878	100% ⁴	100%
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	177,432	100% ³	100%
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	159,083	100% ³	100%
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	(6,350)	100% ³	100%
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	(6,503)	100% ³	100%
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	(150,053)	100% ³	100%
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	16,835	100% ³	100%
AMOT INVESTMENTS CANADA LTD	1	1 רג'	-	21,256	100%	100%

¹ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

² החברה מחזיקה 51% מהזכויות בבעלות ו-100% מהזכויות בשליטה.

³ החברה מחזיקה 99.9% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-0.1% מהזכויות.

⁴ החברה מחזיקה 98% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב-2% מהזכויות.

50%	50%	35,298	-	4 הנהלה	1	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ
				7,281 רג'	1	
50%	50%	(175)	-	1,000 רג'	1	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ
50%	50%	(1,596)	-	1 הנהלה	1	החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ
				1 רג'	1	
50%	50%	(3,413)	-	1 הנהלה	1	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ
				1 רג'	1	
50%	50%	46,921	-	4 הנהלה	1	חוצות אלונים בע"מ
				490 רג'	1	
50%	50%	14,218	1,000	1,000 רג'	1	אמות דניאל פארק אפק בע"מ
50%	50%	51,100	100	100 רג'	1	אמות שאול בע"מ
50%	50%	0	0	100 רג'	1	חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ
100%	100%	0		20,000	1	אמות אנרגי בע"מ
49%	49%	49,062		1,470	1	זיואל השקעות בע"מ
50%	50%	16,885		50	1	רוני דו השקעות בע"מ

ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות⁷

יתרת ההלוואה ליום 31.12.09 אלפי ש"ח

ריבית %	תנאי הצמדה	שם החברה לה ניתנה הלוואה
7	צמודה למדד המחירים לצרכן	חוצות אלונים בע"מ
0	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
4	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
- ⁸	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ
0	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ
5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ
4	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ
5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ
5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ
5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ
4	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
6.5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ
4	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ
5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
- ⁸	ללא הצמדה	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ
0	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
4	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
- ⁸	ללא הצמדה	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ
5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
- ⁸	ללא הצמדה	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
- ⁸	ללא הצמדה	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
- ⁸	ללא הצמדה	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ
5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
0	צמודה למדד המחירים לצרכן	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ
0	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות שאול בע"מ
- ⁸	ללא הצמדה	חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ

⁵ החברה מחזיקה 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהזכויות בשליטה.

⁶ 82 מניות מוחזקות בנאמנות בידי עו"ד בעבור החברה.

⁷ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

⁸ שטר הון

7,819	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	אמות דנישאר פארק אפק בע"מ
500	6	ללא הצמדה	זיואל השקעות בע"מ
6,114	5	צמודה למדד המחירים לצרכן	זיואל השקעות בע"מ

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח

תאריך	מהות	שם החברה	ע.ג.	עלות אלפי ש"ח
24/2/09	השקעה	זיואל השקעות בע"מ	1,470	42,000
27/2/09	השקעה	רוני דו השקעות בע"מ	50	11,739

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)¹⁰

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	(הוצאות) הכנסות ריבית
חוצות אלונים בע"מ	13,120	13,839	-	1,356	125
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(16)	(16)	-	0	10
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	(4,415)	(4,415)	-	0	9,497
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	6,807	6,346	-	0	2,547
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	(24,450)	(8,743)	-	1,920	15,924
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	55,202	57,063	-	0	23,268
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	3,653	12,093	-	0	10,472
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	15,571	15,571	-	308	3,899
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	9,677	9,677	-	0	7,070
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	(3,140)	(3,140)	-	595	8,208
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	9,602	8,673	-	0	5,246
AMOT INVESTMENTS CANADA LTD	(1,385)	(257)	-	0	-
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	11,504	10,450	-	120	5
מרכז הקריה (אשדוד) 1995 בע"מ	(4)	(4)	-	-	(2)
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	116	116	-	-	76
אמות שאול בע"מ	(319)	(916)	-	-	(2,286)
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	-	-	-	15	34
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	(1,252)	(1,252)	-	-	140
זיואל השקעות בע"מ	8,698	7,062	-	-	185

תקנה 14 - יתרות הלוואות, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של תאגיד

אין.

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר

- ביום 3 אוגוסט, 2009 הנפקת 33,355,000 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.ג. במסגרת חלוקת מניות הטבה.
- ביום 30 ספטמבר, 2009 הנפקת 32,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.ג. במסגרת הקצאה פרטית של מניות למגדל חברה לביטוח.
- ביום 7 דצמבר, 2009 הנפקת 7,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.ג. ו-40,000,000 ש.ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') במסגרת הקצאה פרטית לגופים מוסדיים.
- ביום 30 דצמבר, 2009 הנפקת 168,000,000 ש.ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ו-1,120,000 כתבי אופציה (סדרה 6) הניתנות למימוש לאגרות חוב (סדרה ג'), במסגרת דו"ח הצעת מדף שפרסמה החברה.

⁹ פריים + 1%.

¹⁰ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה

1. להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, בגין שנת 2009 (הנתונים באלפי ₪):

תגמולים בעבור שירותים (באלפי ₪)					פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה ¹¹	שכר	דמי ניהול	מענק	סה"כ	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ¹²
אבשלום מוסלר	מנכ"ל	מלאה	0.61%	1,737,275	-	2,400,000	4,137,275	547,501
יהודית זינגר בלוזר	מנהלת כספים	מלאה	-	801,714	-	300,000	1,101,714	109,500
אבי חלפון	מנהל השווק	-	-	-	636,000	175,000	811,000	196,246
שמעון אבודרהם	מהנדס החברה	-	-	-	611,421	175,000	786,421	196,246
רענן לוי	חשב החברה	מלאה	-	581,022	-	175,000	756,022	109,500

1.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה

1.2.1 מנכ"ל החברה

(א) המנכ"ל, מר אבשלום מוסלר, מונה למנכ"ל ביום 10.04.2006 (בפרק זה: "המנכ"ל"). בין המנכ"ל לבין החברה נחתם ביום 18.05.2006 הסכם העסקה (אשר תוקן לעניין גובה השכר בהחלטת דירקטוריון מיום 17 מרץ, 2008) לפיו עיקרי תנאי העסקתו של מר אבשלום מוסלר כמנכ"ל החברה הינם כדלקמן:

(1) שכר חודשי ברוטו החל ממשכורתו בגין אפריל 2008 הינו בסך 100,000 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מרץ 2008¹³. בנוסף, תשתתף החברה בקרן השתלמות ע"ש המנכ"ל ולצורך זאת תפריש על חשבונה סכום השווה ל- 7.5% מהשכר ותנכה סכום השווה ל- 2.5% משכרו של המנכ"ל ותעבירם לקרן השתלמות. כמו כן, תפריש החברה על חשבונה סכום השווה ל- 5% מהשכר לתגמולים. כן תפריש החברה סכום השווה ל- 8.33% מהשכר לפיצויי פיטורים ו- 3% מהשכר עבור ביטוח אובדן כושר עבודה. החברה תנכה סכום השווה ל- 5% משכרו של המנכ"ל לתגמולים.

(2) בונוס שנתי על פי קביעת דירקטוריון החברה ובהתאם למדיניות החברה כפי שתקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

(3) במקרה בו יתרחשו חילופי שליטה (כהגדרתם בהסכם) במהלך התקופות שלהלן (להלן: "חילופי שליטה") והמנכ"ל יסיים את תפקידו מכל סיבה שהיא (למעט במקרים של פיטורים מידיים של המנכ"ל בנסיבות המתוארות בס"ק (9) להלן), יהיה זכאי המנכ"ל לתשלום שכר כדלקמן: חילופי שליטה מיום 1.7.2008 ועד ליום 30.6.2010 - יהיה המנכ"ל זכאי לתשלום שכר (ללא תנאים נלווים) במשך 6 חודשים, למעט תשלום בגין תקופת הודעה מוקדמת במקרה בו המנכ"ל לא המשיך לעבוד בחברה בתקופת ההודעה המוקדמת. בנוסף לאמור לעיל, במשך תקופה של 3 חודשים ממועד השלמת חילופי השליטה שיתרחשו במהלך התקופה הנ"ל, יהיה זכאי המנכ"ל לרכב וטלפון סלולרי כמפורט בס"ק (7) להלן.

(4) 20 ימי חופשה בשנה. המנכ"ל יהיה רשאי לצבור עד 40 ימי חופשה, וימי חופשה עודפים שיעמדו לזכותו יהיו ניתנים לפדיון.

(5) מספר ימי מחלה להם זכאי המנכ"ל הינם על פי חוק. החברה תשלם את דמי המחלה מהיום הראשון. ימי מחלה שלא נוצלו אינם ניתנים לצבירה ו/או לפדיון, אלא בכפוף להוראות חוק דמי מחלה.

¹¹ שיעור ההחזקה בהון החברה נכון ל- 31.12.2009 (לא כולל התייחסות לאופציות במחזור).

¹² זקיפה בגין אופציות שהוענקו לעובדים ראה סעיף 1.2.3 להלן. מוצג בהתאם לכללי החשבונאות.

¹³ עד ליום 31 מרץ 2008 היה שכרו החודשי בסך 75,000 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2006.

(6) תשלום דמי הבראה על פי הדין.

(7) רכב צמוד. הוצאות החזקת הרכב יחולו במלואם על החברה¹⁴. המנכ"ל זכאי לטלפון סלולרי וכן להחזר הוצאות השימוש במכשיר הטלפון שבביתו.

(8) החזר הוצאות שיוציא המנכ"ל במסגרת תפקידו כמקובל בחברה.

(9) החל מיום 30.6.2007, כל אחד מהצדדים זכאי לסיים את החוזה בהודעה מראש של לפחות 120 יום. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לסיים את עבודתו של המנכ"ל בחברה לאלתר וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום תמורת הודעה מוקדמת ותוך שלילת פיצויי פיטורים (לעיל ולהלן: "פיטורים מידיים") במקרה שהמנכ"ל יפר את ההסכם ו/או במקרה שיעלה חשד סביר כי המנכ"ל ביצע מעשה ו/או מחדל שיש עמם קלון ו/או בשל רשלנות פושעת ו/או הפרה חמורה של חובותיו כלפי החברה, ו/או מעילה באמון החברה או מעילה בכספי החברה. במסגרת ההסכם התחייב המנכ"ל בהוראות להגבלת עיסוק לתקופת צינון של שנה בתנאים שפורטו בהסכם.

עלות שכרו של המנכ"ל (עלות מעביד), לאחר גילומי מס, מסתכמת על פי תנאי הסכם הנ"ל נכון ליום 31.12.09 לסך של כ- 134 אלפי ש"ח בחודש.

(ב) ביום 19.3.07 החליט דירקטוריון החברה לאשר למנכ"ל מענק במזומן בגין שנת 2006 בסך 800 אלף ש"ח. החברה הציעה למנכ"ל חלופה למענק במזומן, כך שיוכל להמיר את סכום המענק בהנחה לרכישת מניות החברה שתוקצינה לו בגובה סכום השווה ל-15% מסכום המענק המומר (דהיינו בהנחה של 1,200 אלפי ש"ח) והמנכ"ל בחר בחלופה הנ"ל.

המניות הוקצו ביום 7.5.07 בהנחה של 15% על שער הסגירה של המניה בסוף יום 18.3.07 שהיה 12.74 ש"ח דהיינו במחיר של 10.829 ש"ח למניה (כפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד שבוצעה לפני הקצאת המניות. המחיר למניה לאחר ההתאמה בגין חלוקת הדיבידנד כאמור היה 10.469 ש"ח). סה"כ הוקצו למנכ"ל 627,943 מניות בתמורה לסך של 6.574 מליון ש"ח (לאחר ההנחה הנ"ל). המניות הוקצו במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון עם נאמן. לבקשת המנכ"ל העמידה החברה לבנק ערבות עד לסך של כ- 6.574 מליון ש"ח לצורך קבלת הלוואה על ידי המנכ"ל לרכישת המניות במסגרת הצעה פרטית זו. הערבות הועמדה לתקופה של עד 5 שנים.

בנוסף החליט דירקטוריון החברה ביום 19.3.07 להקצות למנכ"ל במסגרת הצעה פרטית נוספת 372,057 מניות במחיר של 12.74 ש"ח (כפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד שבוצעה לפני הקצאת המניות. המחיר למניה לאחר ההתאמה בגין חלוקת הדיבידנד כאמור היה 12.38 ש"ח) ובסה"כ בתמורה כוללת של כ- 4.6 מיליון ש"ח. לבקשת המנכ"ל העמידה החברה לבנק ערבות עד לסך של כ- 3.887 מיליון ש"ח לתקופה של עד 5 שנים לצורך קבלת הלוואה על ידי המנכ"ל לרכישת המניות במסגרת הצעה פרטית נוספת זו. כבטוחה שועבדו המניות שהוקצו בהצעה פרטית נוספת זו לטובת החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה.

ביום 7.5.07 נחתם בין החברה למנכ"ל הסכם להסדרת הקצאת 372,057 המניות הנ"ל, לרבות מתן ערבותה של החברה לבנק והסדרת הבטוחה הנ"ל להבטחת זכותה של החברה לחזור ולהיפרע מהמנכ"ל במקרה בו תמומש הערבות.

לפרטים נוספים אודות ההקצאה הנ"ל נעשית בזה הפניה לדו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 25.3.07 (מס' אסמכתא 2007-01-345407).

שווין ההוגן של סך 1 מיליון המניות שהוקצו למנכ"ל כאמור מסתכם לסך של כ- 9.8 מיליון ₪ נכון למועד פרסום דוח זה.

לענין 1 מיליון כתבי אופציה שהוקצו למנכ"ל על פי תכנית אופציות לעובדי החברה מחודש אוגוסט 2006 ראה סעיף 1.2.3 להלן.

1.2.2 נושאי משרה בכירה אחרים

(א) תנאי העסקתם של מנהלת הכספים והחשב אושרו ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 18 מאי 2006. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל וכן התאמת הפרשות בגין פיצויים וחופשה כתוצאה מהעלאת שכר במהלך השנה. בהסכמי ההעסקה של נושאי המשרה הנ"ל נקבעו חובות למתן הודעה מוקדמת של כל צד למשנהו על סיום יחסי עובד מעביד הנעות בין 30 ל-60 יום. נושאי המשרה הנ"ל יהיו זכאים לבונוסים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת. (לענין כתבי אופציה שהונפקו לנושאי המשרה הנ"ל על פי תוכנית אופציות מחודש אוגוסט 2006 ראה סעיף 1.2.3 להלן).

¹⁴ דרגת הרכב לא נקבעה בהסכם ההעסקה. נכון למועד פרסום דוח זה, הרכב המשמש את המנכ"ל הינו רכב מדרגה 7.

(ב) מנהל השיווק – על פי הסכם למתן שירותי מנהל שיווק שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו של מנהל השיווק ואושר ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 13 באוגוסט 2007, זכאי מנהל השיווק לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם מנהל השיווק רשאי להביא את ההסכם לסיומו בכל עת בהודעה בכתב של 150 יום מראש והחברה רשאית להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מראש של 90 יום. על פי ההסכם מנהל השיווק יהיה זכאי לבונוסים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן יהיה זכאי לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה. (לענין אישור תכנית להקצאת כתבי אופציה למנהל השיווק ראה סעיף 1.2.3 להלן).

(ג) מהנדס החברה – על פי הסכם למתן שירותי מהנדס חברה שנחתם בין החברה לבין מהנדס החברה ואושר ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 17 במרץ 2008, זכאי מהנדס החברה לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם מהנדס החברה יהיה זכאי לבונוסים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן יהיה זכאי לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה. (לענין אישור תכנית להקצאת כתבי אופציה למהנדס החברה ראה סעיף 1.2.3 להלן).

1.2.3 תכניות אופציות לעובדים

שם התכנית	הנהלים על פי התכנית	תאריך אישורה בדירקטוריון	סה"כ כמות כתבי אופציה שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו נכון ל-31.12.09	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.09 ¹⁵	מועד מימוש
תכנית א' כתבי אופציה (לא סחירים) 08/06	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	13.8.06	2,415,000 (מתוכם 1 מיליון כתבי אופציה למנכ"ל) ניתנים למימוש ל-2,415,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה) ¹⁶	100,000 בעקבות פרישת נושא משרה	7.08 ₪	1.1.09-50% 31.12.11 1.1.10-30% 31.12.11 20% 1.1.11-31.12.11
תכנית ב' כתבי אופציה (לא סחירים) 08/06	2 בעלי תפקידים בחברה המספקים לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה	13.8.06	100,000 ניתנים למימוש ל-100,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה) ¹⁶	50,000 בעקבות פרישת בעל תפקיד שנתן שירותים לחברה	7.08 ₪	1.1.09-50% 31.12.11 1.1.10-30% 31.12.11 20% 1.1.11-31.12.11
תכנית ג' כתבי אופציה (לא סחירים) 07/08	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	6.7.08	250,000 ניתנים למימוש ל-250,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה) ¹⁶		8.16 ₪	1.1.11-50% 31.12.13 1.1.12-30% 31.12.13 20% 1.1.13-31.12.13
תכנית ד' כתבי אופציה (לא סחירים) 07/08	לבעל תפקיד בחברה המספק לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה	6.7.08	200,000 ניתנים למימוש ל-200,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה) ¹⁶		8.16 ₪	1.1.11-50% 31.12.13 1.1.12-30% 31.12.13 20% 1.1.13-31.12.13

¹⁵ מחיר המימוש צמוד למדד ומותאם לחלוקות דיבידנד

¹⁶ בעקבות חלוקת 33,355,000 מניות הטבה בנות 1 ₪ ע.ג. כ"א שבוצעה ביום 3.8.09 (לענין זה ראה ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 22.7.2009 (אסמכתא 176793-01-2009)) ובהתאם להוראות ההתאמה שבתנאי התכנית, כל כתב אופציה ניתן למימוש ל-1.25 מניות רגילות של החברה. מחיר המימוש מותאם לחלוקות דיבידנד וצמוד למדד המחירים לצרכן.

כל התכניות כוללות הוראות שונות למקרה של סיום ההתקשרות בין העובד/נושא המשרה/נותן השירותים לחברה והיכולת לממש את יתרת כתבי האופציה שהבשילו ו/או מומשו עד לאותו מועד (כאשר למנכ"ל החברה ניתנה הגנה נוספת למקרה של העברת השליטה בחברה).

לפרטים נוספים על תכניות האופציות א' ו-ב' הנ"ל, לרבות לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 13.8.06 (מס' אסמכתא 01-074083-2006) ולדו"ח מידי מתקן מיום 14.8.06 (מס' אסמכתא 01-074911-2006).

במסגרת תכניות א' ו-ב' לעיל הוקצו למנכ"ל החברה 1 מיליון כתבי אופציה, ולמנהלת הכספים, החשב היועצת המשפטית ומנהל הבינוי הוקצו 200,000 כתבי אופציה לכל אחד.

לפרטים נוספים על תכניות האופציות ג' ו-ד' הנ"ל, לרבות לענין זקיפת הוצאות שכר בגובה השווי ההוגן של כתבי האופציה על פני תקופת ההבשלה של כתבי האופציה, נעשית בזה ההפניה לדו"ח המידי שפורסם על ידי החברה ביום 7.7.08 (מס' אסמכתא 01-194598-2008).

במסגרת תכניות ג' ו-ד' לעיל הוקצו למהנדס החברה ולמנהל השיווק של החברה 200,000 כתבי אופציה לכל אחד.

2. פירוט התגמולים שניתנו לבעלי ענין בחברה שאינם נמנים בסעיף 1 לעיל ע"י החברה או ע"י תאגיד בשליטתה

2.1 גמול דירקטורים

לאור התיקון לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 מיום 6.3.2008 (להלן: "**תקנות הגמול**") ו"**התיקון לתקנות הגמול**" (בהתאמה) החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, כי החברה תשלם לדחצי"ם ולדירקטורים שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, בתוקף מיום אישור האסיפה הכללית, גמול שנתי וגמול השתתפות השווה לסכום הקבוע כמשמעותו בתקנות הגמול, כפי שיהיה מעת לעת והכל בהתאם לדרגת החברה כפי שתהיה מעת לעת.

עבור השתתפות בשיבות של הדירקטוריון ו/או ועדות הדירקטוריון באמצעות אמצעי תקשורת ועבור השתתפות בהחלטות של הדירקטוריון או ועדות הדירקטוריון בלא התכנסות בפועל ישולם סכום חלקי מהסכום הקבוע כפי שנקבע בתקנות הגמול.

ההחלטה האמורה אושרה ביום 3.8.08 על ידי האסיפה הכללית של החברה. דרגתה של החברה על פי התיקון לתקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.09 הינה דרגה ה'.

נכון ליום פרסום דו"ח זה הגמול השנתי הקבוע בהתחשב בדרגת החברה הינו 82,843 ש"ח וגמול ההשתתפות בשיבה הקבוע הינו 3,085 ש"ח. (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול).

ביום 10.9.09 אישר דירקטוריון החברה כי מר א. ברנע הינו בגדר דירקטור בעל מומחיות חשבונית ופיננסית כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו 2005 (להלן: "**תקנות הכשירות**") ומכאן שהינו דירקטור חיצוני מומחה וכי מר ד. ליטבק הינו דירקטור העונה לכשרויות הנדרשות של דירקטור בעל כשירות מקצועית כמפורט בתקנה 2 לתקנות הכשירות ומכאן שהינו דירקטור חיצוני מומחה.

כמו כן, אישר דירקטוריון החברה בהחלטה הנ"ל כי שני הדירקטורים החיצוניים המומחים של החברה יהיו זכאים לגמול שנתי בסך של 120,000 ש"ח (סכום הנמוך במקצת מסכום הגמול השנתי הקבוע לדירקטור חיצוני מומחה בהתאם לתקנות הגמול), צמוד למדד בהתאם למנגנון הקבוע בתקנות הגמול כשמדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום 1.8.09. החלטה זו אושרה ביום 17.9.09 על ידי האסיפה הכללית של החברה.

סך התשלומים שקיבלו הדחצי"ם והדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, בשנת 2009, הסתכם בסך של 676,628 ש"ח.

2.2 תכנית הצעת מניות לדירקטורים

ביולי 2009 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, תכנית להקצאה פרטית של עד 22,500 (כפוף להתאמות לרבות בגין חלוקת מניות הטבה)¹⁷ לכל דירקטור, מניות רגילות של החברה לדחצי"ם ולשלושה דירקטורים שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, שיחזיק במניות בנאמנות עבור הדירקטורים. על פי התכנית המניות תוקצינה לדירקטורים בשש מנות חצי שנתיות ב-1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2010, 2011 ו-2012, או בחלקם וזאת בנוסף לגמול הדירקטורים המשולם לדירקטורים כאמור בסעיף 2.1 לעיל.

בספטמבר 2009 אישרה האסיפה הכללית של החברה החלת התכנית רק ביחס לשלושה דירקטורים של החברה שאינם דחצי"ם ושאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם.

בנובמבר 2009 אישר דירקטוריון החברה תכנית להקצאה פרטית של עד 28,125 מניות רגילות של החברה, באותם התנאים המפורטים לעיל, למועמדת לכהונת דירקטור בחברה באותה עת, גב' א. ירקוני (אשר מינויה לדירקטורית בחברה אושר על ידי האסיפה הכללית ביום 10.1.2010) וזאת בנוסף לגמול הדירקטורים לו היא זכאית כאמור בסעיף 2.1 לעיל. בינואר 2010 אישרה האסיפה הכללית של החברה את החלת התכנית ביחס לגב' ירקוני.

על פי תנאי התכנית המניות תוקצינה על שם הנאמן תמורת תשלום ערכן הנקוב על ידי הדירקטור והדירקטור יהיה זכאי להקצאת מנה חצי שנתית מסוימת אך ורק אם באותו מועד ממשיך אותו דירקטור לכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה.

המניות המוקצות תרשמנה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. דירקטור לו תוקצינה מניות יהיה חייב להחזיק בהן לפחות עד תום שנה ממועד הקצאתן וזאת ביחס לכל מנה ומנה של מניות שתוקצינה לו. המניות כפופות לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה.

2.3 פטור ושיפוי

לענין כתבי פטור ושיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 27 ד' (4) לדוחות הכספיים.

2.4 ביטוח אחריות נושאי משרה

לענין ביטוח אחריות נושאי משרה לרבות ביטוח אחריות דירקטורים, נעשית בזה הפניה לבאור 27 ד' (4) לדוחות הכספיים.

תקנה 22 – עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי באישורה (להלן: "עסקה עם בעל השליטה") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו בהן בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2009 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד פרסום דו"ח זה:

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות-

- (1) לענין מתן כיסוי ביטוחי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות למר נתן חץ שהינו דירקטור ובעל שליטה באלוני חץ, בעלת השליטה בחברה, לתקופה של 5 שנים שתחילתן ביום 1.4.2008, ראה סעיף (ג) (2) להלן.
- (2) ביום 2.3.2008 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, לאחר החלטת הדירקטוריון וועדת הביקורת מיום 9.1.2008, הענקת כתבי שיפוי והפטור חדשים (להלן: "כתבי השיפוי החדשים") לנושאי משרה של החברה (לרבות למר נתן חץ, דירקטור ובעל שליטה בחברה) ולרבות לנושאי משרה של החברה המכהנים בחברות בת ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה, המכהנים כיום וכאלה שיכהנו מעת לעת.

¹⁷ נכון למועד פרסום דוח זה, בעקבות חלוקת מניות הטבה על ידי החברה ביום 3.8.09 זכאים הדירקטורים להקצאה פרטית של עד 28,125 מניות רגילות של החברה לכל אחד בתנאים המפורטים בתכנית.

בכתבי השיפוי החדשים נקבע כי סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה ו/או בחברות מוחזקות שלה, או למי מהם, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו (לרבות כתבי השיפוי הקודמים) או שיוצאו להם על ידי החברה, לרבות על פי ההחלטה הנוכחית, בגין חבות כאמור בכתב השיפוי, לא יעלה על 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מההון העצמי של החברה כפי שהיא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, זאת בתנאי נוסף שסכום השיפוי כאמור לא יעלה על 100 (מאה) מיליון דולר ארה"ב, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה ו/או חברות מוחזקות של החברה.

לפרטים נוספים בדבר עסקה זו ראה באור 27(ד) לדוחות הכספיים, וכן נעשית בזה הפניה לדוח מיידי בדבר זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 23.1.2008 (מס' אסמכתא 2008-01-024576).

(3) ביום 10.1.2010 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, לאחר החלטת הדירקטוריון וועדת הביקורת מיום 12.11.09, התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש עם אלוני חץ, לקבלת שירותי ניהול לתקופה של 5 שנים החל מ- 1.1.2010 ועד 31.12.2014. הסכם הניהול החדש נחתם ביום 7.2.2010.

להלן תיאור תמציתי של תנאיו העיקריים של הסכם הניהול החדש:

2.1 אלוני חץ תספק שירותי ניהול ותסייע לאמות באמצעות עובדיה ובאמצעות איוש משרת יו"ר דירקטוריון החברה על ידי מנכ"ל אלוני חץ מר נתן חץ וחבר/חברי דירקטוריון נוסף/פים מטעם אלוני חץ (ללא שכר דירקטורים), בין היתר, בנושאים המפורטים להלן: ניהול ובניית אסטרטגיה עסקית; קביעת מדיניות עסקית; פיתוח עסקי; מתן שירותי מטה ובקרה; סיוע בניהול חוב ומקורות אשראי; סיוע בבדיקת השקעות חדשות ורכישות של נכסים מניבים; ייעוץ בקשר עם יעול תהליכים; סיוע בגיוס הון ובקשר עם מדרגים, חתמים, מפיצים, מוסדיים ומשקיעים; ייעוץ וליווי פיננסי מול המערכת הבנקאית; סיוע בנושאי ניהול עודפי מזומנים; סיוע בנושאי מס; סיוע בנושאים חשבונאיים ובנושאים משפטיים ("שירותי הניהול").

2.2 א. תמורת שירותי הניהול תשלם החברה לאלוני חץ 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 למדד.

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, הכל בצירוף מע"מ כדין.

לעניין זה הצמדה למדד משמעותה הצמדת הסכומים הנקובים לעיל למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום 1 בינואר 2010 ("מדד הבסיס") והמדד החדש הינו מדד המחירים לצרכן האחרון הידוע במועד תחילת כל רבעון קלנדרי. (בכל מקרה בו המדד החדש שיפורסם לפני ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון דמי הניהול או לפני תחילת רבעון קלנדרי, יהיה נמוך ממדד הבסיס, אזי יחשב המדד החדש כאילו הוא שווה למדד הבסיס. לעניין סעיף זה "סך הנכסים" משמעו נדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה עצמית ונכסי נדל"ן אחרים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2.3 עם תום תקופת ההסכם הצדדים יהיו רשאים להחליט על הארכתו בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין.

2.4 למרות האמור לעיל בדבר תקופת ההסכם, כל צד רשאי להביא את הסכם הניהול החדש לידי סיום ע"י מתן הודעה בכתב למשנהו או של 60 יום מראש במקרה בו תחדל אלוני חץ להיות בעלת השליטה בחברה.

עסקאות זניחות (ב)

(1) ביום 17 מרץ, 2009 קבע דירקטוריון החברה כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תשי"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

1. העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.
 2. העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
 3. תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסד במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד אינו עולה על הסך של 0.125% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת למועד בו מדווחת העסקה או על 0.5% מהרווח או ההפסד הממוצע של החברה בערכים מוחלטים בשלושת השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה; הנמוך מבין השניים, בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה.
 4. לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.
- העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

(2) החברה בצעה במהלך 2009 עסקאות זניחות כהגדרתן בסעיף (1) לעיל, עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה ענין אישי בהן, ו/או החברה הינה צד לעסקאות זניחות כאמור, כדלקמן:

1. הסכם שכירות לפיו משכירה החברה משרדים לאלוני חץ במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל המשתנים מעת לעת של כ-539 מ"ר לרבות חניות.
2. בן זוגה של ביתו של נתן חץ, דירקטור ובעל שליטה באלוני חץ, ביצע מעת לעת במהלך שנת 2009, לאחר הליכי מכרז, עבודות שיפוץ קבלניות בנכס של החברה וכן העניק שירותי פרסום לחברה.

עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות) (ג)

(1) ביום 30.9.2005 (עוד בטרם הפכה החברה לחברה ציבורית) נחתם בין החברה לבין אלוני-חץ הסכם למתן שירותי ניהול לחברה לפיו מספקת אלוני-חץ לחברה באמצעות עובדיה של אלוני-חץ את שירותי הניהול הבאים: שירותי מטה, חשבות, בקרה, ניהול בניית אסטרטגיה עסקית, יעוץ בקשר ליעול תהליכים, יעוץ וליווי פיננסי מול המערכת הבנקאית ויזום.

בנוסף לאמור לעיל, מעניקה אלוני-חץ לחברה את השירותים הבאים: עזרה ופיקוח לסמנכ"ל הכספים, טיפול בגיוס הון, רה ארגון פיננסי של חובות אילות לגופים מוסדיים ופיקוח שוטף על נכסי החברה בקנדה. בתמורה לשירותי הניהול תשלם החברה לאלוני-חץ על בסיס רבעוני את הסכום כמפורט להלן:

א. הגבוה מבין השניים דלהלן:

- (1) 0.125% (שמינית אחוז) לרבעון, מסך הנכסים במאזן המאוחד של החברה. במהלך דצמבר 2008 הוסכם בין הצדדים כי לענין זה בסך הנכסים במאזן המאוחד של החברה לא יובאו בחשבון מזומנים ושווי מזומנים וכן ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה על ידי החברה בקנדה וזאת בתוקף מיום 1.1.2008. התיקון הנ"ל אושר בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה ביום 8.1.09. תיקון להסכם הניהול כאמור לעיל נחתם ביום 4.2.09.

- (2) 3% ממחזור ההכנסות הרבעוני, על פי דו"חות כספיים מאוחדים של החברה.

ב. מהסכום בסעיף א' יקוזז בכל רבעון סך של 0.75 מיליוני ש"ח.

דמי הניהול הנ"ל משולמים לאלוני-חץ, בצירוף מע"מ וכנגד חשבונית מס כדין, בתחילת כל רבעון קלנדרי, בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים) הקיימים באותו מועד. תוך 7 ימים ממועד אישורו של דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה לרבעון הרלוונטי, גיינו משולמים דמי הניהול, נערכת התחשבות בין אלוני-חץ לחברה, ומשולם ההפרש לצד הזכאי לו.

ההסכם הינו בתוקף החל מיום 1.7.2005 ועד ליום 31.12.2009. על אף האמור לעיל, אלוגי-חץ רשאית להביא את ההסכם לידי סיום על ידי הודעה לחברה, לפחות 90 ימים מראש ובכתב.

החברה שילמה לאלוגי-חץ דמי ניהול בגין שנת 2009 בסך של 19,373 אלפי ₪.

לעניין התקשרות החברה עם אלוגי חץ בהסכם ניהול חדש ראה ס"ק (א) (3) בתקנה זו לעיל.

(2) ביום 2.3.2008 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, לאחר החלטת הדירקטוריון וועדת הביקורת מיום 9.1.2008, רכישת פוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה (לרבות מר נתן חץ, דירקטור שהינו בעל שליטה) במסגרת פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה של אלוגי-חץ, לתקופה שתחילתה ביום 1.4.08 בהתאם ובכפוף, בין היתר, לעקרונות הבאים:

רכישת הפוליסות כאמור תיעשה למספר תקופות ביטוח אשר לא תעלינה במצטבר על חמש שנים שתחילתן ביום 1.4.08.

סך כל דמי הביטוח השנתיים שישולמו על ידי החברה ואלוגי חץ יחדיו בעד שנת ביטוח כלשהי, עבור ביטוח אחריות נושאי משרה, לא יעלה, בכפוף לחריגים, על 50,000 דולר ארה"ב ("הפרמיה המקסימלית").

גבול האחריות לביטוח אחריות נושאי משרה יהיה 30 (שלושים) מיליון דולר ארה"ב לתביעה ובמצטבר בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות.

הפרמיה בגין כל פוליסה תשולם בחלוקה בין החברה לבין אלוגי חץ בהתאם ליחס ההון העצמי של שתי החברות עפ"י הדו"חות הכספיים (המאוזנים) השנתיים האחרונים שפורסמו לפני חידוש ההתקשרות בכל פוליסה ופוליסה.

במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין תאגיד מ"קבוצת אלוגי חץ" או מ"קבוצת אמות", תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברה לבין אלוגי חץ, באופן שחלק הקבוצה בה מצוי התאגיד בגינו הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם.

ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו כי העסקאות הנזכרות בסעיפים 3 ו-4 דלעיל, ככל שהן מתייחסות לנושאי המשרה שהם בעלי שליטה או קרוביהם של בעלי שליטה בחברה, הינן במסגרת תקנה 1ב(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות ההקלות") וזאת לאור העובדה כי תנאי הפוליסות שתירכשנה ותחולנה על נושאי המשרה שאינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה הינם זהים לתנאי הפוליסות שתחולנה גם על נושאי משרה שהם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה, ההתקשרות בפוליסות הנ"ל הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה.

לעניין ההתקשרות במסגרת פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה של אלוגי חץ, החליטו ועדת הביקורת והדירקטוריון להחיל את הוראות תקנה 1(5) לתקנות ההקלות, הואיל ומדובר בהתקשרות בין חברות הנמצאות בשליטת אותו בעל שליטה בפוליסת ביטוח בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה וכן אינה פוגעת בטובתה של החברה.

כמו כן, לעניין אישור השתתפות החברה בפרמיית הביטוח יחד עם אלוגי חץ, החליטו ועדת הביקורת והדירקטוריון להחיל את הוראות תקנה 1(2) לתקנות ההקלות, הואיל וההשתתפות בפרמיית הביטוח לפוליסות עם אלוגי חץ מוזילה את העלויות לחברה ואין בעסקאות הנ"ל אלא לזכות את החברה.

לפרטים נוספים בדבר עסקה זו ראה באור 29 (ד) לדוחות הכספיים, וכן נעשית בזה הפניה לדוח מיידי בדבר זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 23.1.2008 (מס' אסמכתא 01-024576-2008).

כמו כן, נעשית בזה הפניה לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10.1.2008 על עסקה או התקשרות עם בעל שליטה שאינה טעונה אישור אסיפה כללית בהתאם לתקנה 37א(5) לתקנות ההקלות (מס' אסמכתא 01-2008-010899).

תקנה 24- מניות וניירות ערך המיירים המוחזקים על ידי בעלי ענין בתאגיד

להלן רשימת בעלי העניין, אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים נכון ליום 11 מרץ, 2010 במניות החברה:

שם המחזיק	ת.ז./מס' ברשם	שם הנייר	מספר בבורסה	ע.נ. מוחזק	שיעור החזקה		שיעור החזקה בדילול מלא	
					בעלות	שליטה	בעלות	שליטה
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ	520038506	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1)	1097278 1097369	122,755,182 (2) 616,000	59.66	59.66	55.76	55.76
מ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ (1)	511495301	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1)	1097278 1097369	770,000 246,400	00.37	00.37	00.49	00.49
נתן וקלרה חץ	51673192	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1)	1097278 1097369	770,000 246,400	00.37	00.37	00.49	00.49
גופים קשורים לאי.די.בי. חברה לאחזקות בע"מ (3) (להלן –	520036120	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1)	1097278 1097369	13,407,763 1,687,040	6.50	6.50	7.00	7.00
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ (4)	520029984	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1)	1097278 1097369	34,462,957 2,217,644	16.75	16.75	16.81	16.81
אבירם ורטהיים	55585277	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1)	1097278 1097369	77,000 24,640	00.04	00.04	00.05	00.05
אבשלום מוסלר	54152343	מניה רגילה אופציות לא סחירות	1097278 1099100	1,250,000 1,000,000	00.61	00.61	1.13	1.13

(1) חברה בבעלותם ובשליטתם של: מר דוד ורטהיים (69%), גב' דרורית ורטהיים (26%), גזית רוטנברג (5%) בנאמנות עבור גב' דרורית ורטהיים.

(2) באמצעות אפרילון בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה.

(3) מתוך הכמות הנ"ל: א) 12,384,842 מניות רגילות בנות 1 ש"ח, ו 1,687,152 כתבי אופציה (סדרה 1) מוחזקים ע"י כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (שהינה חברה ציבורית שעל פי פרסומי אי.די.בי. הינה חברה בת בעקיפין של אי.די.בי.). ניירות הערך מוחזקים בחלקם בחשבון נוסטרו, חלקם בחשבונות ביטוח משותף ברווחים וחלקם בקופות גמל ופנסיה: ב) 10,000 מניות מוחזקות על ידי אפסילון ניהול קרנות נאמנות (1991) בע"מ ו 31,092 מניות מוחזקות על ידי אפסילון ניהול קופות גמל בע"מ השייכות על פי פרסומי אי.די.בי לקבוצת אי.די.בי. ג) 588,555 מניות ו-3 כתבי אופציה (סדרה 1) מוחזקים על ידי כלל פיננסים בע"מ (שהינה חברה ציבורית שעל פי פרסומי אי.די.בי. הינה חברה בת בעקיפין של אי.די.בי.). ניירות הערך מוחזקים בחלקם בחשבון נוסטרו ובחלקם בחברות לניהול קרנות להשקעות משותפות בנאמנות.

(4) מתוך הכמות הנ"ל: א) 32,101,213 מניות רגילות בנות 1 ש"ח, ע.נ. מוחזקות בחשבון נוסטרו, 35,001 מניות ו-1,780,000 כתבי אופציה (סדרה 1) מוחזקים בחשבונות ביטוח משותף ברווחים, 1,999,629 מניות ו-437,644 כתבי אופציה (סדרה 1) מוחזקים בקופות גמל ופנסיה ו-327,114 מניות מוחזקות בחברות לניהול קרנות נאמנות בע"מ.

תקנה 24א' - הון רשום, מונפק וניירות ערך המיירים, נכון ליום 15 במרץ, 2010

מספר מניות/ני"ע המיירים	
500,000,000	הון רשום
205,825,000	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
1,249,843,700	אג"ח (סדרה א')
169,103,200	אג"ח (סדרה ג')
10,000,000	אופציות (סדרה 1)
1,108,968	אופציות (סדרה 6)
1,000,000	אופציות מנכ"ל
1,775,000	אופציות לא סחירות לעובדים ונותני שירותים

נתן חץ - יו"ר

מספר זיהוי: 051673192

שנת לידה: 1952

מען להמצאת כתבי בית דין: רח' ליטווינסקי 12, רמת גן.

נתינות: ישראלית

השכלה: אקדמאית - כלכלה, מינהל עסקים וראיית חשבון.

תאריך תחילת כהונה: 11.8.05

חברות בועדות דירקטוריון: חבר בועדת המאזן.

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:

דירקטור ומנכ"ל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005.

תאגידים בהם מכהן כדירקטור:

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובכל החברות המאוחדות של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בחברות מאוחדות של

החברה, A.M.V.C. בע"מ, אדווה יעוץ פיננסי בע"מ, קלנט אחזקות בע"מ, נתקל אחזקות בע"מ, נתקל ניהול ואחזקות

(1998) בע"מ, נקאדה אחזקות בע"מ, PSP Swiss Properties AG, First Capital Realty Inc., Equity One Inc.

דירקטור וחבר ועדת השקעות ב-Brockton Capital LLP.

אבירם ורטהים

מספר זיהוי: 055585277

שנת לידה: 1958

מען להמצאת כתבי בית דין: רח' התרבות 8, רמת השרון.

נתינות: ישראלית

השכלה: רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: 11.8.05

חברות בועדות דירקטוריון: חבר בועדת המאזן.

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:

יו"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ מנובמבר 1996, מנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ (לשעבר: שדות ניהול

קרנות הון סיכון (1992) בע"מ), יו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, יו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים)

1993 בע"מ.

תאגידים בהם מכהן כדירקטור:

חברות מאוחדות של החברה, אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (יו"ר הדירקטוריון), אינספייר השקעות בע"מ, אינספייר

ניירות ערך בע"מ, רבינטקס תעשיות בע"מ (יו"ר דירקטוריון), תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ (יו"ר הדירקטוריון),

רבינטקס פיננסים בע"מ, Prime Armor Inc., Burttek Inc., Burttek International Inc., Guardlink International Inc.,

Israel P.E. Funds Ltd, חושמן אינטרנשיונל בע"מ, BMZW Ltd, מנוס אחזקות בע"מ, אורוור בע"מ, אורוור (ניהול) 2002

בע"מ, רימוני תעשיות בע"מ, קפרו תעשיות בע"מ, פלסטופיל הזורע בע"מ, Israel P.E.Funds Ltd, ברילקו נכסים בע"מ,

ברילקו ניהול בע"מ, ווי. איי. די. איי ניהול בע"מ, שדות ניהול קרנות הון סיכון בע"מ, נימוזה בע"מ, וינקא בע"מ, ויטריוס

בע"מ, אלוני חץ גלובל בע"מ, קופרוזמה בע"מ, ניגלה בע"מ, עירימוס החזקות בע"מ, PSP Swiss Properties A, קליר סקיי

אחזקות (2010) בע"מ.

ורדה לוי

מספר זיהוי: 057089369

שנת לידה: 1961

מען להמצאת כתבי בית דין: רח' ארלוזורוב 12, רעננה

נתינות: ישראלית

השכלה: רואת חשבון

תאריך תחילת כהונה: 11.8.05

חברות בועדות דירקטוריון: חברה בועדת מאזן ובוועדת הביקורת.

בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:

סמנכ"ל כספים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ עד 31.3.2008.

תאגידים אחרים בהם מכהנת כדירקטור: אי.

מוטי ברזילי

מספר זיהוי: 022939276

שנת לידה: 1967.

מען להמצאת כתבי בית דין: רח' אודם 43, הוד השרון.

נתינות: ישראלי.

השכלה: רואה חשבון – B.A כלכלה וחשבונאות, M.B.A מינהל עסקים.

תאריך תחילת כהונה: 16.5.06

חברות בועדות דירקטוריון: אין.

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:

שותף במשרד רואי חשבון בריטמן אלמגור זהר ושות'.

מאוקטובר 2005, סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:

חברות מאוחדות של החברה וכן חברות בנות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ: ויטריוס בע"מ, וינקה בע"מ, נימוזה

בע"מ, אלוני-חץ גלובל בע"מ, Medipower Sweden AB, Alony-Hetz Asia Pacific PTE Ltd, ויסטריה בע"מ, Pacific Star Arrow

Enabler Property Group ו-Pacific Star Arrow ASEAN Fund Management Ltd, Vietnam Fund Ltd, Fund Ltd.

אמיר ברנע – דח"צ

מספר זיהוי: 003794310

שנת לידה: 1939.

מען להמצאת כתבי בית דין: אצל ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ, ז'בוטינסקי 7, רמת גן.

נתינות: ישראלית.

תאריך תחילת כהונה: 31 אוגוסט 2006.

השכלה: תואר דוקטור במימון מאוניברסיטת קורנל (איתקה, ניו-יורק), תואר מוסמך בכלכלה מהאוניברסיטה

העברית בירושלים.

חברות בועדות דירקטוריון: חבר בועדת מאזן ובעדת הביקורת.

בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:

פרופסור למימון בבית הספר לעסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה החל מ-1995; בעלים של חברת ברנע ייעוץ

כלכלי ופיננסי בע"מ החל מאפריל 2007; שותף בחברת זינגר, ברנע ושות' בע"מ מ-1994 ועד 2007; חבר בפורום המייעץ

בתמיר פישמן ושות' מ-2002 ועד 2007, דירקטור חיצוני בחברת מגדל ובבנק הפועלים בע"מ.

תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור: אין.

דוד ליטבק – דח"צ

מספר זיהוי: 005307673

שנת לידה: 1949.

מען להמצאת כתבי בית דין: רח' צמרות 6, דירה 103, הרצליה.

נתינות: ישראלית.

תאריך תחילת כהונה: 31 אוגוסט 2006.

השכלה: תואר מוסמך (לא הוגשו עבודות גמר) בארצות מתפתחות מאוניברסיטת תל-אביב; תואר בוגר בגיאוגרפיה

אורבנית ויחסים בינלאומיים מהאוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר קורס לנספחים מסחריים מטעם משרד התעשייה

והמסחר.

חברות בועדות דירקטוריון: חבר בועדת הביקורת.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:

יו"ר ובעלים א.ד. ליטבק השקעות בע"מ; נשיא ובעלים רי.קי. סוכנויות חשמל (1999) בע"מ.

תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור:

מגדל חיתום וקידום עסקים בע"מ.

אמיר עמר

מספר זיהוי: 022536171
שנת לידה: 1966.
מען להמצאת כתבי בית דין: אבא הילל סילבר 14, בית עוז, רמת גן.
נתינות: ישראלית.
תאריך תחילת כהונה: 31 אוגוסט 2006.
השכלה: תואר בוגר מהפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל-אביב.
חברות בועדות דירקטוריון: אין.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
עד 1.12.2009 עו"ד, שותף במשרד עורכי דין רון גזית, רוטנברג ושות', אחראי על מחלקת מקרקעין ותכנון ובניה. החל מ- 1.12.2009 בעלים ושותף במשרד עורכי דין עמר, רייטר, ז'אן, שגיא כהן ושות'.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור: תאגיד המים רמת השרון – שרונים.

שמואל אביטל

מספר זיהוי: 7878955
שנת לידה: 1951
נתינות: ישראלית.
מען: משק 28 מושב תדבר ד. נ. הנגב
השכלה: תיכונית
תאריך תחילת כהונה: 11.8.05 (כיהן כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בתקופות שונות החל מיום 25.7.02 ועד ליום 10.8.2005).
חברות בועדות דירקטוריון: אין.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
יו"ר דירקטוריון המשביר החדש לצרכן בע"מ, יו"ר אמות השקעות בע"מ, יו"ר חברה לפיתוח מושבי גת, יו"ר קרן הפנסיה מבטחים הותיקה, שר במשרד ראש הממשלה בין השנים 2001-2002, גזבר ההסתדרות.
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:
קליל תעשיות בע"מ, מרצפות אלוני בע"מ.

אורלי ירקוני

מספר זיהוי: 053664595
שנת לידה: 18.1.1956
מען להמצאת כתבי בית דין: רח' דב הוז 2, תל אביב
נתינות: ישראלית.
השכלה: תואר ראשון במתמטיקה של האוניברסיטה העברית; לימודי אקטואריה (חברה מלאה באגודת האקטוארים).
תאריך תחילת כהונה: 10.1.2010
חברות בועדות דירקטוריון: אין.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
אקטוארית; מנכ"ל חב' ישיר I.D.I (ביטוח ישיר) בין השנים 2005-2008; משנה למנכ"ל מגדל חברה לביטוח בין השנים 1997-2005.
תאגידים אחרים בהם מכהנת כדירקטור:
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ; פנינסולה פיננסים בע"מ; מעיינות עדן בע"מ (דחצי"ת); פלסטו שק בע"מ (דחצי"ת); חב' ביוקנסל טרפויטיקס אינק (דחצי"ת).

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד

אבשלום מוסלר – מנכ"ל

מספר זיהוי : 054152343

שנת לידה : 1957

מען להמצאת כתבי בית דין : רח' שלונסקי 47, דניה חיפה

נתינות : ישראלי

תחילת כהונה : אפריל 2006

השכלה : אקדמאית - כלכלה וראיית חשבון

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :

החל מאפריל 2006 - מנכ"ל, החל מאוקטובר 2004 ועד אפריל 2006 - משנה למנכ"ל, עד אוקטובר 2004

סמנכ"ל חברות הנכסים בקבוצת האחים עופר (במשך 20 שנה).

תאגידיים אחרים בהם מכהן כדירקטור : חברות מאוחדות של החברה, אב חן אור יעוץ השקעות בע"מ, א.מ. רמה

השקעות (2009) בע"מ, POALIM REAL ESTATE FUND L.P.

האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

יהודית זינגר בלוזר – מנהלת כספים

מספר זיהוי : 13150586

שנת לידה : 1965

מען להמצאת כתבי בית דין : פומרוק יוסף 7, תל-אביב

נתינות : ישראלית

תחילת כהונה : ינואר 2006

השכלה : תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון, תואר שני במנהל עסקים.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :

מנהלת כספים בחברה. עד ינואר 2006 סמנכ"לית כספים בחב' מטרו מוטור שווק (1981) בע"מ.

תאגידיים אחרים בהם מכהנת כדירקטור : חברות מאוחדות של החברה, מטרו מוטור (אחזקות) בע"מ.

האם בעלת ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

אבי חלפון – מנהל שיווק

מספר זיהוי : 56774953

שנת לידה : 1961

מען להמצאת כתבי בית דין : רח' אפטר 12, תל אביב

נתינות : ישראלי

תחילת כהונה : יוני 2007

השכלה : אקדמאית - כלכלה

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :

החל מיוני 2007 – מנהל אגף השיווק בחברה, עד יוני 2007 – מנהל נכסים מניבים בחב' אחים עופר

נכסים (1957) בע"מ (במשך 18 שנים).

תאגידיים אחרים בהם מכהן כדירקטור : חברות מאוחדות של החברה.

האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

אסנת הוכמן – גרהרד – יועצת משפטית

מספר זיהוי : 22911408

שנת לידה : 1967

מען להמצאת כתבי בית דין : רח' הדרור 25, הוד השרון

נתינות : ישראלית

תחילת כהונה : דצמבר 2005

השכלה : תואר ראשון במשפטים, תואר שני במנהל עסקים.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :

החל מדצמבר 2005 - יועצת משפטית.

עד דצמבר 2005 עורכת דין במחלקה המשפטית של החברה.

תאגידיים אחרים בהם מכהנת כדירקטור : אין.

האם בעלת ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

רענן לוי - חשב

מספר זיהוי: 023759384
שנת לידה: 1968
מען להמצאת כתבי בית דין: רח' רעם 6, כפר-סבא
נתינות: ישראלי
תחילת כהונה: אוקטובר 2004
השכלה: תואר ראשון ראיית חשבון ומנהל עסקים, תואר שני במנהל עסקים.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
מאוקטובר 2004 חשב החברה.
תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור: חברות מאוחדות של החברה.
האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה: לא.

יצחק שדה – מנהל בינוי

מספר זיהוי: 045437753
שנת לידה: 1949
מען להמצאת כתבי בית דין: רח' הרואה 17, יהוד.
נתינות: ישראלי
תחילת כהונה: ינואר 2006
השכלה: תואר ראשון בהנדסה אזרחית.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
החל מינואר 2006 - מנהל בינוי. עד דצמבר 2005, מנהל מחלקת מכרזים בחברת אופיצי בע"מ.
תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור: אין.
האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה: לא.

שמעון אבודרהם – מהנדס החברה

מספר זיהוי: 023538945
שנת לידה: 1968
מען להמצאת כתבי בית דין: רח' דפנה 13, מודיעין
נתינות: ישראלי
תחילת כהונה: מרץ 2008
השכלה: תואר ראשון בהנדסה אזרחית, תואר שני בהנדסה אזרחית עם התמחות במקרקעין.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
מאוקטובר 2003 עד דצמבר 2005 שותף בחברת אפרתי מדפיס ניהול פרויקטים, מדצמבר 2005 ועד מרץ 2008 מנהל חטיבת הבניה ומהנדס החברה בקבוצת ישר-רסקו.
תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור: אין.
האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה: לא.

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

ברייטמן אלמגור זהר ושות', מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

ביום 10 בינואר 2010 אישרה האסיפה הכללית את תיקון תקנה 112 בתקנון החברה העוסקת במינוי דירקטורים נוספים לדירקטוריון החברה. פרטים אודות השינוי בתקנה הנ"ל בהשוואה לנוסחה הקודם ראה דוח מיידי מיום 10.3.10 (אסמכתא 410622-01-2010).

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון

(א) החלטות הדירקטוריון שאינם טעונות אסיפה כללית והמלצותיו בפני האסיפה הכללית:

1. בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2009 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 11 אגורות למניה לכל רבעון, ובסה"כ 44 אג' למניה.
2. בחודש יולי 2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקה של 33,355,000 מניות הטבה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת ראה דוח מיידי מיום 22 יולי 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-176793).
3. בחודש יולי 2009 החליט דירקטוריון החברה לאשר והמליץ לאסיפה הכללית של החברה לאשר הקצאת עד 112,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה לחמישה דירקטורים בחברה (לדחצי"ם ולדירקטורים שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם). בחודש ספטמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את החלטתו הנ"ל באופן שתכנית הקצאת המניות כמתואר לעיל לא תוחל על הדחצי"ם אלא רק לגבי שלושה דירקטורים שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם. ראה דוח מיידי מיום 23 יולי 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-177231) ודוח מיידי מיום 30 יולי 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-182943) וכן דוחות מיידיים מיום 11 אוגוסט 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-193665), מיום 3 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-223137) ומיום 10 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-228657).
4. בחודש ספטמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 32 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח של החברה למגדל חברה לביטוח בע"מ תמורת סך של כ- 249.4 מיליון ש"ח. ראה דוח מיידי מיום 2 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-220698) ודוח מיידי מיום 30 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-244050).
5. בחודש נובמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה לאשר (בכפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים) הקצאה פרטית של 7 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח של החברה ו-40 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') למספר גופים מוסדיים המחזיקים באגרות חוב ובשטרי הון לא סחירים של שתי חברות בנות בבעלות מלאה של החברה כנגד רכישת אגרות החוב ושטרי ההון הנ"ל על ידי החברה. ראה דוח מיידי מיום 2 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-220710), דוח מיידי מיום 23 נובמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-292368) ודוח מיידי מיום 2 דצמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-307794) ומיום 7 דצמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-311457).
6. בחודש נובמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה לאשר והמליץ לאסיפה הכללית לאשר הקצאת עד 28,125 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. של החברה למועמדת לכהונת דירקטורית בחברה שאינה מועסקת ע"י החברה ו/או אינה מכהנת כנושאת משרה בחברה האם. ראה דוח מיידי מיום 3 דצמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-309165).
7. בחודש דצמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה על מדיניות דיבידנד לשנת 2010. ראה דוח מיידי מיום 28 דצמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-333834).
8. בחודש דצמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה על פרסום דוח הצעת מדף מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 25 מאי 2009, להנפקת עד 168 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') ועד 1,120,000 כתבי אופציה (סדרה 6). ראה דוח מיידי מיום 28 דצמבר 2009 ודוח מתקן לומ (אסמכתא מס' 2009-01-333957 ו מס' 2009-01-334083).

(ב) החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

1. בספטמבר 2009 החליטה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה לאשר החלטת תכנית הקצאת מניות לשלושה דירקטורים שאינם עובדים בחברה ו/או נושאי משרה בחברה. ראה דוח מיידי מיום 17 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-234900).
2. בספטמבר 2009 החליטה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה לאשר מינויים מחדש של הדירקטורים החיצוניים של החברה לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים ולאשר הגדלת הגמול השנתי לו יהיו זכאים. ראה דוח מיידי מיום 17 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-234900).

תקנה 29א' - החלטות החברה

אין.

אבשלום מוסלר

מנהל כללי

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ

נספחים

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201, ISRAEL

טל. . 03-5281652
פקס. : 03-6200137

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מהנדס בנין ושמאי	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאית בנין ושמאית	שרית ברמן בוחניק
HAIM BEN - DAVID	M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER	מתכנן ערים ושמאי	חיים בן-דוד
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאי בנין ושמאי	אבי שעי
RON SARNITZKY	LL.M. & REAL ESTATE APPRAISER	משפטן ושמאי	רון זרניצקי
DANA SARNITZKY	LL.M. & REAL ESTATE APPRAISER	משפטנית ושמאית	דנה זרניצקי
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	שמאית	אסתר כהן
JACOB ASHUR	REAL ESTATE APPRAISER	הנדסאי בנין ושמאי	יעקב אשור
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	שמאי	אבי דבי

5 בינואר, 2010

דו"ח 3-e20340/10

לכבוד

אמות השקעות בע"מ

אומדן שווי זכויות בעלות – "קניון ערים – ככר העיר"

המתחם הצפוני - חלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428

תחום ע"י הרחובות כצלסון, הכרמל, אלעזר דוד ומוטה גור, כפר סבא

המתחם הדרומי – חלק מחלקות 547, 548 בגוש 6428

רחוב ויצמן פינת רחוב כצלסון, כפר סבא

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר אבי מוסלר, מנכ"ל אמות השקעות בע"מ, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (נדלי"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).
מועד קובע לשומה - 31/12/2009.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17 של "הועדה לתקינה שמאית".

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.2 גילוי פרטים

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת אמות השקעות בע"מ בחודש דצמבר 2009, נמסר לנו ממנכ"ל החברה כי הנכס שבנדון מוגדר בתור נדל"ן להשקעה - בהתאם לתקן. אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968. במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

1.2.2 ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

בשנת 1959 סיימתי את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין. מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבדתי כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה". הוסמכתי כשמאי מקרקעין מוסמך בינואר 1970, רישיון מס' 0098. החל מתאריך 15/9/70 הנני מנהל משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית. בשנים 1983-1990 כיהנתי כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.

1.2.3. **יחסי תלות ושכ"ט** - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת אמות השקעות בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.4. **הסתמכות על מומחים ויועצים** - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על דו"ח השכרות מרוכז הכולל את נתוני השוכרים, תקופת השכירות ודמי השכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

2. ביקור במקום

ביקור בנכס הנדון ובסביבתו הקרובה נערך ביום 21/12/2009. בדיקות רישוי בניה בארכיב הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא נערך במהלך חודש 12/2009. הבדיקות והביקורים נערכו ע"י יעקב אשור.

3. זיהוי הנכס / פרטי הנכס

3.1 המתחם הצפוני - חלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428. תחום ע"י הרחובות כצלסון,

הכרמל, אלעזר דוד ומוטה גור, כפר סבא

המתחם הצפוני ממוקם מצפון למתחם הדרומי (המתואר בהמשך חוות הדעת) ומחברים ביניהם 2 גשרים להולכי רגל היוצרים יחד מרכז מסחרי אחד.

גוש	מס' חלקה עפ"י רישום בטאבו	מס' חלקה זמני עפ"י תב"ע כס/20	שטח במ"ר עפ"י רישום בטאבו	שטח במ"ר עפ"י תב"ע כס/20
6428	549	3102	2,703	2,700
	550	3103	2,510	2,500
	567	3120	900	900
	סה"כ במ"ר		6,113	6,100

מהות הנכס/סוג הנכס : מרכז מסחרי מקורה בחלקו, בן 3 קומות מסחריות המחולק ל- 3 מבנים.

נשוא השומה : מתחם מסחרי מקורה כמפורט בפרק "תיאור הנכס והסביבה".

מיקום : המתחם המסחרי הצפוני תחום ע"י הרחובות כצלסון, הכרמל, אלעזר דוד ומוטה גור.

זכויות : בעלות פרטית, כמפורט בפרק "מצב במשפטי".

שטח בנוי בהתאם לתכנית היתר בניה מס' 20040197 מיום 26/07/2004, תכנית שינויים

במבנה מסחרי קיים וכוללת שינויים בקומה ב' (מפלס +4.00) והקמת גלריה :

קומה	שימושים	שטח בנוי (עיקרי + שירות)
מרתף (-6.93)	חדרי שירות/אולמות קולנוע	1,063.52 מ"ר
קרקע (-4.00)	מסחר/אולמות קולנוע	7,266.24 מ"ר
קומה א' (0.00)	מסחר/משרדי הנהלה	7,307.12 מ"ר
קומה ב' (+4.00)	מסחר/חדר כושר	3,938.31 מ"ר
גלריות	חדר כושר	620.57 מ"ר
סה"כ		20,195.76 מ"ר

3.2 המתחם הדרומי – חלק מחלקות 547, 548 בגוש 6428

רחוב ויצמן פינת רחוב כצלסון, כפר סבא

המתחם הדרומי ממוקם מדרום למתחם הצפוני ומחברים ביניהם 2 גשרים להולכי רגל היוצרים יחד מרכז מסחרי אחד.

גוש	מס' חלקה עפ"י רישום בטאבו	שטח במ"ר עפ"י רישום בתשריט בתים משותפים שבהכנה
6428	547	3,336
	548	4,563

מס' חלקה זמני עפ"י תב"ע כס/20	שטח במ"ר עפ"י תב"ע כס/20
3100	3,290
3101	4,630

מהות הנכס/סוג הנכס : מרכז מסחרי פתוח בן 2 קומות מעל קומות מרתף חניה.
המרכז המסחרי נמצא ב- 2 הקומות הראשונות של קומפלקס מגורים הכולל כ- 110 דירות.
מיקום : רחוב כצלסון פינת רחוב ויצמן, כפר-סבא.
זכויות : בעלות פרטית, כמפורט בפרק "מצב במשפטי" (בהתאם להודעת המערכת באינטרנט של לשכת הרישום, החלקות נמצאות בתהליך רישום ולא ניתן להפיק נסח רישום).

שטח נשוא השומה בהתאם לתכנית היתר בניה מס' 200000018 מיום 28/11/2000

מפלס	קומה	שימושים בקומה	נשוא השומה
+55.3	מרתף 1 (-1)	מקומות חניה למגורים ומסחר, מחסנים למגורים	139 מקומות חניה למסחר
+58.5 (מסחר), +59.00 (מגורים)	קרקע (0)	מגורים, מסחר, מקומות חניה מקורים למסחר	2,448.35 מ"ר עיקרי, 35 מקומות חניה
+62.15 (מגורים), +62.95 (מסחר)	1	מגורים, מסחר, מחסנים למסחר	1,658.65 מ"ר עיקרי
סה"כ שטח עיקרי למסחר לא כולל חניה			4,107 מ"ר עיקרי

שטח נשוא השומה בהתאם לתשריט בתים משותפים שנמצא בהכנה ולא מאושר

אגף	קומה	תת חלקה	תאור	שטח (מ"ר)
1	מרתף ראשון, קרקע	1	חניון	4,850
2	קרקע	3	אולם	1,672
2	קרקע	4	אולם	1,433
2	ראשונה	5	אולם וגלריה	1,059
2	ראשונה	6	אולם	967
סה"כ שטח רשום למסחר לא כולל חניה				5,131 מ"ר

4. תאור הנכס והסביבה

4.1 המתחם הצפוני/מרכז מסחרי מקורה - חלקות 550, 549 ו- 567 בגוש 6428. תחום ע"י הרחובות כצלסון,

הכרמל, אלעזר דוד ומוטה גור, כפר סבא

4.1.1 כללי

חלקות 550, 549 ו- 567 בגוש 6428 יוצרות מגרש בשטח כולל של 6,113 מ"ר רשום. למגרש/"המתחם הצפוני" ארבע חזיתות, כדלקמן: חזית צפונית פונה לרח' הכרמל, חזית מזרחית פונה לרח' אלעזר דוד, חזית דרומית פונה לרח' מוטה גור, חזית מערבית פונה לרחוב כצלסון. המגרש בעל אופי טופוגרפי משופע ממערב למזרח. על המגרש בנוי "קניון ערים" הכולל 3 מבנים. המתחם הצפוני ממוקם מצפון למרכז המסחרי הדרומי/המתחם הדרומי (המתואר בהמשך חוות הדעת) ומחברים ביניהם 2 גשרים להולכי רגל היוצרים יחד מרכז מסחרי אחד.

4.1.2 גבולות המתחם הצפוני המסחרי המקורה

מצפון : רח' הכרמל ומעברו קומפלקס חדש המאופיין בנייני מגורים רוויים בני 9 קומות.
ממזרח : רח' אלעזר דוד ומעברו בית ספיר ומוזיאון ארכיאולוגי ובנייני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.
מדרום : רח' מוטה גור ומעברו קומפלקס מגורים חדש המאופיין בבנייני מגורים רוויים מעל שתי קומות מסחר ורחבה גדולה מעל חניון.
ממערב : רח' כצלסון ומעברו בתים חד קומתיים ישנים.

4.1.3 סביבת הנכס

הקניון ממוקם בשכונת קרית ספיר, הנמצאת ממערב למרכז העיר ובה מתרכזת רוב הפעילות התרבותית של העיר, כדלקמן:
(א) בניין היכל התרבות העירוני- יד לבנים וספריה ממוקם ברח' דוד אלעזר מדרום לקניון. בבנין זה מתקיימים מופעי תיאטרון, מוזיקה, מחול ותערוכות, בבניין זה נמצאת גם הספרייה.
(ב) המוזיאון הארכיאולוגי ממוקם ברח' דוד אלעזר ממזרח לקניון, בבניין זה מצוי גם האודיטוריום המיועד למופעים קטנים ולהרצאות.

- (ג) המרכז המסחרי הפתוח/המתחם הדרומי הממוקם במתחם "אורן":
גובל עם המרכז במסחרי המקורה/המתחם הצפוני מכיוון דרום, מעבר לרח' מוטה גור. מרכז מסחרי זה מאופיין בשתי קומות מסחר מתחת לקומפלקס של בנייני מגורים בני 8 קומות, רחבה גדולה אליה פונות חנויות המרכז ומרחבה זו גישה לחניון תת קרקעי.
- (ד) בית הנוער המרכזי: ממוקם מדרום לקניון ברח' דוד אלעזר.
- (ה) גן ספיר (גן ציבורי): ממוקם מסביב לבית הנוער המרכזי, נמצא מדרום מזרח לקניון, לאורך רח' דוד אלעזר.
- (ו) בקרבת המתחם הצפוני מרכזי ציבור, בילוי ותרבות נוספים, כגון:
בתי ספר, מועדון הנוער העובד והלומד, מועדון גמלאים, מרכז אהרונים, בית שרה- "הארמון" וקופת חולים לאומית.
- (ז) פיתוח סביבתי
ברחובות העוטפים את הקניון ישנו פיתוח סביבתי מלא וכולל: כבישים, מדרכות, מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכדו'.

4.1.4 תאור המבנים בתחומי החלקות/המתחם הצפוני

- (א) מבנה מערבי
המבנה בנוי בצורת האות ר' על חלקה 549 מדרום למערב, בן 3 קומות מעל קומת מרתף גבוהה¹.
- (ב) מבנה מזרחי
המבנה בנוי בצורת האות ר' הפוכה (2) על חלקה 550 מדרום למזרח בן 3 קומות וקומת גלריה עליונה בקומה ב' (אחרונה).
- (ג) המבנים מערבי ומזרחי יוצרים יחד צורת "T" וביניהם נמצאת בקומת הקרקע הרחבה הראשית.
- (ד) מבנה צפון/מזרחי
המבנה בנוי על חלקה 567, בן שתי קומות, נמצא מצפון למבנה המזרחי וממוקם בפינה הצפון/מזרחית של הרחובות דוד אלעזר והכרמל בין המבנה הצפוני והמזרחי נמצאת רחבה קטנה.

¹ קומת המרתף משמשת כאולמות בית הקולנוע.

4.1.5 הכניסות/הגישות למתחם המסחרי הצפוני :

- (א) כניסה לקומת קרקע (מפלס 4.00-), מתאפשרת דרך הרחובות הבאים :
- רח' הכרמל (מצפון) : כניסה לחצר לא מקורה הכוללת בריכת נוי ומובילה לרחבה ראשית.
 - רח' מוטה גור (מדרום) : כניסה לרחבה ראשית מקורה ע"י "סקאי לייט".
 - רח' אליעזר דוד (מזרח) : כניסה דרך הרחבה הקטנה.
- (ב) כניסה לקומה א' (מפלס 0.00), מתאפשרת דרך הרחובות הבאים :
- רח' הכרמל (מצפון) : ע"י גשר מתכת המחבר בין קומפלקס הבניינים שמצפון ובין הקניון.
 - רח' כצלסון (ממערב) : כניסה למבנה מערבי.
 - רח' מוטה גור (מדרום) : ע"י גשר מתכת המחבר בין מרכז המגורים והמסחר "כיכר העיר" לבין הקניון.

- (ג) כניסה לקומה ב' (מפלס 4.00+), מתאפשרת דרך הרחובות הבאים :
- רח' מוטה גור : ע"י גשר מתכת המחבר בין מרכז המגורים והמסחר במתחם הדרומי לבין המתחם הצפוני.

4.1.6 קומת המרתף (מפלס 6.93-) : נמצאת בבניין המערבי והכניסה לקומה זו נעשית מקומת הקרקע ע"י מדרגות ומעלית.

4.1.7 כניסות נוספות למתחם הצפוני מתאפשרות דרך החניונים, כדלקמן :

- (א) חניון דרום/מערב הבנוי על חלקה 575, בן שלוש מפלסים הידועים כמפלס (-4.00), (0.00) ו- (+4.00) :
- הכניסה לחניון המקורה נעשית מרח' מוטה גור דרך מפלס (0.00), ממנה ישנה גישה לקומת חניון עליונה, מפלס (+4.00) לא מקורה.
- (ב) חניון דרום/מזרח הבנוי על חלקה 576, בן שני מפלסים הידועים כמפלס (-4.00) ומפלס (0.00) :
- הכניסה לחניון המקורה נעשית מהרחובות דוד אלעזר ומוטה גור דרך מפלס (-4.00), ממנה ישנה גישה לקומת חניון עליונה, מפלס (0.00) לא מקורה.
- (ג) מעבר בין קומות הקניון מתאפשר גם ע"י מדרגות, דרגנועים ומעלית.

4.1.8 רחבות בתחום המרכז המסחרי הצפוני/המתחם הצפוני

(א) רחבה ראשית

רחבה זו ממוקמת בקומת הקרקע (מפלס -4.00): הרחבה נמצאת בין המבנה המערבי והמזרחי וממשיכה לכיוון הכניסה הצפונית. הרחבה משמשת כרחבת גישה לחניות, מקום לדוכנים ומקום לישיבה בבתי הקפה, כוללת שני דרגנועים לכל קומה (סה"כ 4 דרגנועים) הממוקמים משני צידי הרחבה (צד עליה וצד ירידה), מדרגות לא מקורות בצידי המבנים, 3 מעליות לכלל הקומות- ממוקמות במבנים הגדולים, שירותים בכל קומה, הרצפה מרוצפת באריחי שיש וקירוי גג "סקאי לייט" בגובה קומה ב'.

(ב) רחבה קטנה

רחבה זו ממוקמת בקומת הקרקע (מפלס -4.00), בצד הצפון מזרחי: הרחבה נמצאת בין המבנה המזרחי והצפוני, משמשת כשטח גישה לחנויות המזון המהיר ומאופיינת ברצפת פרקט, כיסאות ושולחנות לסעודה, שני דרגנועים- ממוקמים משני צידי הרחבה, שירותים, הרצפה מרוצפת באריחי שיש וקירוי גג "סקאי לייט" בגובה קומה ב'.

(ג) רחבה- קומה א'

משמשת כשטח גישה לחנויות: רחבה חיצונית הנראית כמעין מרפסת לחנויות, הרחבה נמצאת לאורך המבנים (מערבי, מזרחי וצפוני) כשהגישה בין הרחבות הקומה של כל מבנה למבנה שמולו נעשית ע"י שני גשרונים (סה"כ 4 גשרונים).

(ד) מסדרונות מקורים קומה ב'

נמצאים רק בבניינים המערבי והמזרחי, בקומה זו יוצאים מהדרגנועים לגשרון רחב המקשר בין שני המבנים ומוביל לפרוזדור פנימי-מקורה. הפרוזדור מאופיין בחנויות משני צידיו, רצפת בטון מוחלקת, תקרה דקורטיבית בגובה: כ- 5 מ' בעלת תאורה שקועה ושירותים. למבנה המערבי יש גם דוכן בית קפה בכניסה.

4.1.9 חניונים²

ישנם 3 חניונים המשרתים את מבקרי הקניון :

- (א) חניון דרום/מערב³ (חלקה 575) — כ- 150 מקומות חניות צמודות.
- (ב) חניון דרום/מזרח⁴ (חלקה 576) — כ- 100 מקומות חניות צמודות.
- (ג) חניון ככר העיר⁵ (חלקה 577) — כ- 520⁶ מקומות חניות לא צמודה.
- סה"כ כ- 770 מקומות חניה.

4.1.10 להלן שטח המבנים, התפלגות שימושים וסטנדרט גימור

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	שטח ברוטו מקורה (מ"ר)	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
מרתף מפלס 6.93-	533.8	529.72	1,063.52	שטח דרכי מילוט וטכני, מבואות כניסה לבניין, שטח מוגן ושטח בתי הקולנוע.	-
קרקע מפלס 4.00-	2,779.83	4,486.41	7,266.24	<u>מבנה מערב</u> : 8 חנויות פעילות + 4 אולמות קולנוע :. חדר שירותים ציבורי, מרחב מוגן, מעלית, מדרגות ומחסנים, חדרי חשמל, קירור, תקשורת, אשפה וטרנספורמציה. <u>חנויות הפונות לרח' הכרמל</u> : סליו, קפה ארומה <u>חנויות הפונות לרחבת</u> : בילבונג, לוצי, נייק, TNT, zip, trendy shop. <u>מבנה מזרח</u> : 14 חנויות פעילות החנויות פונות לרחבות של הקניון. <u>מבנה צפוני/מזרחי</u> : 4 חנויות מזון מהיר + חנות צעצועים (happening). החנויות פונות לרחבות הפנימיות. דוכן פיס ברחבה פעלתון (גימבורי) ברחבה.	<u>יחידות מסחריות</u> ריצוף קרמי, בחזית החנויות ויטרינות, תקרה דקורטיבית מגבש ותאורה שקועה, מיזוג אויר, ספרינקלרים. גובה פנים כ- 3.5 מ'.. <u>בית-הקפה</u> חלוקת פנים לחלל ישיבה עם דלפק הגשה, מטבח ותאי שירותים. <u>חנויות המזון המהיר</u> - גובה כ- 3.5 מ', בחזית דלפק שרות ומטבח מאחור.
א' מפלס -6.93	3,188.71	4,118.41	7,307.12	<u>מבנה מערב</u> : 15 חנויות פעילות. <u>מבנה מזרח</u> : 11 חנויות פעילות <u>מבנה צפון-מזרח</u> : 3 אולמות קולנוע/גיל 5,6,7 ודרגנוע.	<u>יחידות מסחריות</u> - ריצוף קרמי, בחזית החנויות ויטרינות, תקרה דקורטיבית מגבש ותאורה שקועה, מיזוג אויר, ספרינקלרים. גובה פנים כ- 3.5 מ'.. <u>אולמות קולנוע</u> - כוללים קופה, שרותים ומחסנים

² החניונים אינם חלק מנשוא חוות הדעת, אך משכרו ע"י הנהלת הקניון לשרות מבקרי הקניון.
³ חלקה 575 ממוקמת צמודה לחלקה 549 עליו בנוי המבנה המערבי בצורת האות ר', המבנה עוטף את החניה כאות ה'.
⁴ חלקה 576 ממוקמת צמודה לחלקה 550 עליו בנוי המבנה המערבי בצורת האות ר' הפוכה (ז), המבנה עוטף את החניה.
⁵ חלקה 577 ממוקמת במתחם "אורן" הידוע גם כ"כיכר העיר", החניון מקורה ונמצא מתחת לקומת קרקע מסחרית.
⁶ בחניון 560 חניות, אך 40 חניות מוקצים לטובת החברה הכלכלית ו/או מי מטעמה.
⁷ שטח עיקרי + שירות עפ"י תכנית בקשה להיתר.

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	שטח ברוטו ⁸ מקורה (מ"ר)	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
ב' מפלס -4.00	3,301.74	636.57	3,938.31	<u>מבנה מערבי</u> : 10 חנויות פעילות ודוכן שוקולד/קפה. החנויות פעילות וממוקמות לאורך המסדרון משני צידיו. <u>מבנה מזרחי</u> : 7 חנויות פעילות + חנות ריקה + חדר כושר ⁹ - ממוקמות לאורך המסדרון משני צידיו. כולל מחסנים, מדרגות, דרגנוע ומעלית.	יחידות מסחריות - ריצוף קרמי, בחזית החנויות ויטרינות, תקרה חשופה, מיזוג אוויר, ספרינקלרים. גובה פנים כ- 5 מ"ר.. חנות עוגן- מגה : חדר אוכל, שירותים, משרד, חדר מכונות ומדרגות. דוכן הקפה- כולל בר עם כיסאות מסביב לישיבה. הבר בצורת 0.
גלריה	142.57	454.09	¹⁰ 620.57	משמשת את חדר הכושר גרייט שייפ . הגלריה כוללת מדרגות, חדר אימוני, מקלחות, שירותים,	
סה"כ	10,391.68	9,804.08	20,195.76		

⁸ שטח עיקרי + שירות עפ"י תכנית בקשה להיתר.

⁹ לחדר כושר מצורפת הגלריה.

¹⁰ טעות סופר בחישובי השטחים, אנו התייחסנו לסה"כ השטחים הבנויים.

4.1.11 להלן התפלגות השטח הבנוי/החנויות לשיווק בהתאם לתכניות וטבלאות מדידה שנערכו

ע"י המודד אלקלעי עזרי ביום 17/06/2008 ונמסרו לידינו ע"י מזמין חוות הדעת

קומה	מבנה/רחבה	ענף/סוג חנות	שטח מושכר ברוטו לשיווק/לחיוב - מ"ר (לאחר תוספת 15% ע"פ תנאי השכירות הנהוגים בקניון) מחסן בשטח החנות	חנות
קרקע	מערבי	קולנוע	458.85	3,234.00
		אופנה והלבשה		
		מסעדות		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
	מזרחי	מזון מהיר		
		לבית		
		קוסמטיקה וטיפוח		
		קוסמטיקה וטיפוח		
		ספרים		
		אביזרי אופנה		
		ספרים		
		אופטיקה		
		קוסמטיקה וטיפוח		
		אלקטרוניקה		
		שומות		
		אלקטרוניקה		
	צפון מזרחי	קוסמטיקה וטיפוח		
		מזון מהיר		
		מזון מהיר		
		מזון מהיר		
		מזון מהיר		
		מזון מהיר		
		מזון מהיר		
		לבית		
	רחבה	שומות		

קומה	מבנה/רחבה	ענף/סוג חנות	שטח מושכר ברוטו לשיווק/לחיוב - מ"ר (לאחר תוספת 15% ע"פ תנאי השכירות הנהוגים בקניון) מחסן בשטח החנות	חנות
א	מערבי	מסעדות	3,089.63	566.95
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופטיקה		
		אופנה והלבשה		
		בגדי ילדים		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		בגדי ילדים		
	מזרחי	תכשיטים ושעונים		
		הלבשה תחתונה		
		תכשיטים ושעונים		
		אופנה והלבשה		
		הנעלה		
		אופנה והלבשה		
		בגדי ילדים		
		הנעלה		
		לבית		
		לבית		
		לבית		
		צפון מזרחי		
רחבה ראשית	שונות			

קומה	מבנה/רחבה	ענף/סוג חנות	שטח מושכר ברוטו לשיווק/לחיוב - מ"ר (לאחר תוספת 15% ע"פ תנאי השכירות הנהוגים בקניון) מחסן בשטח החנות	חנות
ב	מערבי	רשתות מזון	170.20	4,116.42
		הנעלה		
		בגדי ילדים		
		מזוודות ותיקים		
		הלבשה תחתונה		
		תכשיטים ושעונים		
		תכשיטים ושעונים		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
	מזרחי	קוסמטיקה וטיפוח		
		מחנאות וספורט		
		לבית		
		הנעלה		
		אופנה והלבשה		
		הלבשה תחתונה		
		לבית		
		שונות		
		שונות		
		שונות		
רחבה				
סה"כ		1,196.00	10,440.05	

בנוסף לשטחים הנ"ל, הנהלת המרכז המסחרי משכירה את הרחבות לדוכנים ניידים הפעילים בימי שישי בלבד, לא נמצא היתר בניה לשטח הגיימבורי באזור המזון המהיר¹¹.

¹¹ לא נמצא היתר בניה לשטח הגיימבורי, שטח זה לא הובא בחשבון אומדן השווי.

4.2 המתחם הדרומי/מרכז מסחרי פתוח – חלק מחלקות 547, 548 בגוש 6428

רחוב ויצמן פינת רחוב כצלנסון, כפר סבא

4.2.1 כללי

המתחם הדרומי" ממוקם בפינת הרחובות כצלנסון – ויצמן בכפר-סבא. המרכז מהווה חלק מקומפלקס מסחר ומגורים, הכולל בנייני מגורים בני 8 קומות מעל 2 קומות מסחר וקומות מרתף חניה. הקומפלקס בנוי בתחום חלקות 547, 548 בגוש 6428. המרכז המסחרי ממוקם מדרום למתחם הצפוני" ומחברים ביניהם 2 גשרים להולכי רגל היוצרים יחד מרכז מסחרי אחד.

4.2.2 גבולות הנכס:

מצפון : רחוב מוטה גור, דו סטרי.
מעברו המתחם הצפוני המחובר עם המתחם הדרומי בשני גשרי מעבר.
ממזרח : רחבת כיכר העיר, המהווה מתחם ציבורי פתוח.
מעברה, מבנה היכל התרבות, האודיטוריום והספרייה העירונית.
מדרום : רח' ויצמן, דו סטרי ודו מסלולי, מהווה את ציר התנועה הראשי בעיר בכיוון מזרח - מערב. לאורך הרחוב שימושי מסחר בקומת הקרקע, מגורים ומשרדים.
ממערב : רח' כצלנסון, דו סטרי בקטע נשוא השומה. מעברו, בנייני מגורים בבניה רוויה, בני 4-6 קומות.

4.2.3 המתחם הדרומי/מרכז דרומי כולל חזית לרחוב ויצמן, ציר התנועה הראשי בעיר וחזית לכיכר העיר, מבנה היכל התרבות, האודיטוריום והספרייה העירונית. בסמוך מצפון המתחם הצפוני המקורה", המחובר עם המרכז /המתחם המסחרי הדרומי בשני גשרי מעבר להולכי רגל.

4.2.4 הגישה למתחם הדרומי, מהרחובות ויצמן, כצלנסון ומוטה גור דרך עמדות בידוק מאובטחות. הגישה לרכבים, מרחוב כצלנסון אל מפלסי החניה התת קרקעיים, החניה חופשית וללא תשלום.

4.2.5 הסביבה מפותחת במלואה. קיימת תנועה רבה של כלי רכב והולכי רגל.

4.2.6 תיאור הנכס

המרכז המסחרי הדרומי מהווה חלק מקומפלקס מסחר ומגורים, המכיל 112 יח"ד, מעל 2 קומות מסחר וקומת מרתף לחניה. צורת הבינוי דמוי האות "ר". המרכז בנוי בשורות חנויות ובחזיתן מעברים ציבוריים מקורים, הפתוחים לכיוון כיכר העיר.

במרכז המסחרי מגוון חנויות כגון: אופנה, הנעלה, מזון מהיר, תקשורת, חנויות רשת ועוד, סה"כ 45 חנויות + דוכן אוכל. בחלקו הפנימי, חזית מסחרית הפונה לכיכר הידועה כ"כיכר העיר" המהווה מקום מפגש ובילוי של תושבי העיר.

רמת הגימור גבוהה וכוללת בקומת הקרקע ריצוף פלחי שיש במידות של 40 X 40 ס"מ בתפוזרת צבעים הזהה לריצוף הקיים בכיכר העיר. הריצוף בקומה א' הינו מפלחי שיש במידות של 30 X 30 ס"מ, המשלבים גווני שונים במעברים.

העמודים בחיפוי שיש מלא בגווני שונים.

התקרה דקורטיבית עם תאורה תלויה.

2 מעליות נוסעים ו- 2 מעליות משא, העוצרות בכל הקומות לרבות קומות המרתף, 2 דרגנועים.

בעורף הקומות שטחי אחסנה ומעברי שירות.

הגימור בחנויות משתנה וכולל ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט למינציה/ שיש, תקרה מונמכת דקורטיבית, מערכת כיבוי אש ספרינקלרים, תאורה תלויה ומונמכת, מערכת מיזוג אויר מרכזית, ויטרינה זכוכית.

(א) חניה

החניה נמצאת 2 קומות מרתף ובחלק מקומות הקרקע המשמשות חניה לדיירי הפרויקט ולמרכז המסחרי, חדרי שירותים הכוללים 6 תאים, חדר מדרגות, 2 מעליות משא ו- 2 מעליות נוסעים, חדרי מכוניות, חדרי טכניים, וחדר משרד של חברת הניהול.

הכניסה לרכבים הינה באמצעות רמפה הממוקמת בחזית לרחוב כצנלסון. המפלס העליון וחלק מהמפלס האמצעי, כוללים 175 חנויות ומשמשים את באי הקניון. החנויות חופשיות וללא תשלום.

החנויות של דיירי הבנין מופרדות באמצעות שערי ברזל ומחסומים חשמליים.

חלק קומות מרתפי החניה, המשמשות את דיירי הבנין אינן מהוות חלק

מחוות דעת זו:

(ב) קומת קרקע (0) – מפלס הככר

הקומה מהווה את קומת הכניסה הראשית של המרכז המסחרי, הכניסות הראשיות לקומה מרחוב כצלסון ממערב ומרחוב ויצמן מדרום (הקומה נמצאת במפלס נמוך מרחוב ויצמן והגישה ע"י מדרגות). בנוסף לחנויות, הקומה כוללת דירות מגורים הפונים לרחוב כצלסון וחניה מקורה לשימוש שטחי המסחר. להלן התפלגות השטח הבנוי/החנויות בהתאם לתכניות היתר בניה וטבלת ריכוז השכרות כפי שנמסרו לידינו ע"י מזמין חוות הדעת:

(ג) קומה א' (1) - מפלס רחוב ויצמן

הכניסה הראשית מרחוב ויצמן, הגישה לקומה ע"י מדרגות, דרגנועים ומעליות נוסעים. בנוסף לחנויות, הקומה כוללת דירות מגורים הפונים לרחוב כצלסון ומחסנים לשימוש שטחי המסחר.

להלן התפלגות השטח הבנוי/החנויות בהתאם לתכניות היתר בניה וטבלת ריכוז השכרות כפי שנמסרו לידינו ע"י מזמין חוות הדעת:

שטח מושכר ברוטו		מספר	שם ענף	מס' סידורי
מחסן	חנות			
מ"ר ברוטו	מ"ר ברוטו	קומה		
122.96	2990.33	1	קוסמטיקה	1
		1	בתי קפה	2
		1	ביגוד	3
		1	קוסמטיקה	4
		1	ספורט נעלים ציוד וביגוד	5
		1	מחשבים	6
		1	ביגוד	7
		1	שונות	8
		1	גלידריה	9
		1	תיקים וארנקים	10
		1	בתי קפה	11
		1	תכשיטים	12
		1	נעליים	13
		1	טלפון - מכשירים	14
		1	מזון מהיר	15
		1	טלפון - מכשירים	16
		1	אופטיקה	17
		1	נעלי ילדים	18
		1	תכשיטים	19
		1	ביגוד	20
		1	נעלי ילדים	
		1	טלפון - מכשירים	21

שטח מושכר ברוטו				
מחסן	חנות	מספר		
מ"ר ברוטו	מ"ר ברוטו	קומה	שם ענף	מס' סידורי
164.03	1976.23	2	ביגוד	22
		2	ביגוד-גברים	23
		2	ביגוד-גברים	24
		2	קוסמטיקה	25
		2	ביגוד-ילדים	26
		2	קוסמטיקה	27
		2	ביגוד	28
		2	ביגוד	29
		2	ביגוד	30
		2	דוכן מזון מהיר	31
		2	ביגוד-גברים	32
		2	אביזרי אופנה	33
		2	ביגוד	34
		2	ביגוד-גברים	35
		2	ביגוד	36
		2	מתנות	37
		2	אביזרי אופנה	38
		2	ביגוד	39
		2	בתי קפה	40
		2	ביגוד	41
		2	ביגוד-ילדים	42
		2	ביגוד	43
		2	נעליים	44
		2	ביגוד	45
		2	צילום	46
		דוכן	כספומט	47
286.99	4966.56			סה"כ

5. מצב תכנוני

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על נשוא חוות הדעת.

5.1 המתחם הצפוני - חלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428. תחום ע"י הרחובות כצלסון, הכרמל,

אלעזר דוד ומוטה גור, כפר סבא

5.1.1 תכנית מתאר כס/1/20

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2949 מיום 4/8/1983, התוכנית הינה תוכנית שינוי לתוכנית מתאר כס/1/1.

התכנית מסווגת את החלקות באזור "מסחרי".

(א) מטרת התוכנית:

1.(א) הרחבת דרכים ופתיחת דרכים חדשות.

1.(ב) קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

1.(ג) קביעת שטחים לבניינים ציבוריים. קביעת בינוי.

1.(ד) קביעת אזורים שונים.

1.(ה) קביעת הוראות הבניה באזורים השונים עפ"י המסומן בתשריט.

1.(ו) יחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים שתירשם לפי סעיף 125 לחוק. קביעת שלבים

לביצוע התוכנית. קביעת שטחים לחניות ציבוריות ופרטיות.

(ב) חניה:

1.(א) החניה למסחר בהתאם לתקן משרד התחבורה ונספח הבינוי.

למסחר התקן יהיה 1:30 כאשר החניה בשטח פרטי, 1:25 בחניה ציבורית.

1.(ב) פריקה וטעינה למסחר- לפי תקני משרד התחבורה, יינתנו מדרכי גישה

אחורית או לחילופין: במפרצי חניה בחזית הרחוב.

1.(ג) לגבי שטח מסחרי מרוכז- מעל 500 מ"ר (או פחות לפי החלטת הוועדה

המקומית)- יידרש פיתרון לפריקה וטעינה ע"י חצר המשק בתחום המגרש

המסחרי ולפי תקן משרד התחבורה.

(ג) פיתוח:

הבעלים יפתחו על חשבונם את כל שטח התוכנית, להוציא החלקות לבנייני ציבור.

(ד) סיווג המסחר:

1.(א) המסחר יסווג במטרה ליצור איכות גבוהה של חנויות כל שימוש בהסכמת הוועדה המקומית כגון: כל בו, בית מרקחת ציוד ספורט, אולם קולנוע, סוכנות נסיעות וכדומה. למעט: חנויות לממכר פירות וירקות, דגים ובשר, חומרי בניין ואינסטלציה.
תיאסר מלאכה זעירה מכל סוג, אלא בהסכמת הוועדה המקומית.
כל המכירה תתבצע מתוך החנויות. תיאסר כל הוצאת סחורה על המדרכות, ורחובות, להוציא בתי קפה ומסעדות לפי אישור הוועדה המקומית.
מתקני תברואה עפ"י הוראות משרד התברואה ומח' התברואה בעריה.
פריקה וטעינה עפ"י משרד התחבורה.

1.(ב) גודל חניות- חנות מינימאלית בשטח 32.00 מ"ר.
רוחב חזית מינימאלי 3.90 מ'.

1.(ג) העיצוב- עיצוב חיצוני יהיה חלק בלתי נפרד ההיתר ויכלול את הוויטרנה, שילוט, תאורה, ופתרון למזגנים.

1.(ד) מרתפים- מהווים חלק בלתי נפרד משטח החנות. המרתפים יהיו צמודים לחנויות שמעליהן (ראה לוח תשריט).

לוח שטחים זכויות בניה

מס' אזור תכנוני	מס' חלקה סופי	מס' חלקה זמני	שטח חלקה רשום	מס' קומות	שטח מסחרי במ"ר	הערות
2	549	3102	2,700	ק 2+ ק 3+	2,500+ 2,000 משרדים/מסחר	+600 מרתף
	550	3103	2,500	ק 2+ ק 3+	2,000+ 2,000 משרדים/מסחר	+300 מרתף
	567	3120	900	ק 2+ ק 1+	800	קולנוע, בית קפה מסעדה או כל שימוש מסחרי אחר.

5.1.2 תוכנית מתאר כס/1/1/גל/א

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5054 מיום 14/2/2002.
מטרת התוכנית – קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע ליציעים וקומות ביניים בחנויות.
התוכנית הינה חלק בלתי נפרד מתוכנית המתאר כס/1/1, על תיקוניה ומבטלת את
הוראות תוכנית כס/1/1/גל.
תותר הקמת יציע בשטח המיועד לשימוש מסחרי, בחנויות שגובהן לפחות 4.75 מ'.
שטח רצפת היציע יהיה עד 40% משטח החנות בה היא נמצאת.
תתאפשר הגדלת יציע מעבר לאחוזים הנ"ל ועד 90% משטח רצפת החנות תוך הפיכת
היציע בחנות לקומת ביניים ובלבד שהגישה לקומת הביניים תהא מתוך החנות, שטח
קומת הביניים יכלול בשטח הכולל המותר לבניה ויהיה בנוסף למניין השטחים
המסחריים העיקריים במבנה.
לא תותר כניסה נפרדת לקומת היציע או לקומת הביניים.

(א) הוראות בניה:

- 1.(א) גובה החנות לא יפחת מ- 4.75 מ'
- 1.(ב) גובה קומת היציע לא תפחת מ- 2.20 מ' ובלבד שגובה החנות שמתחת לא
יפחת מ- 2.20 מ'.
- 1.(ג) אישור הקמת היציע/ קומת הביניים יהיה בכפוף לאישור רשות הכיבוי
המקומית.

(ב) חניה:

תוספת שטחי המסחר העיקריים בקומת הביניים מחייבת קיום תנאי חניה לפי תקן
החניה שיהיה בתוקף באת הוצאת ההיתר.

5.2 המתחם הדרומי – חלק מחלקות 547, 548 בגוש 6428

רחוב ויצמן פינת רחוב כצנלסון, כפר סבא

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על נשוא חוות הדעת.

5.2.1 תכנית מתאר כס/1/20

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2949 מיום 4/8/1983, התוכנית הינה תוכנית שינוי

לתוכנית מתאר כס/1/1.

התכנית מסווגת את החלקות באזור "מגורים ג' + חזית מסחרית".

לפירוט התכנית ראה סעיף 5 בחוות הדעת.

לוח שטחים זכויות בניה

מס' אזור תכנוני	מס' חלקה זמני	מס' קומות	שטח מסחרי במ"ר	הערות
1	3100	ק 2+ ק 3+	1,500 מ"ר	+600 מרתף
	3101	ק 2+ ק 3+	2,000 מ"ר	

5.2.2 תוכנית מתאר כס/1/1/גל/א

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5054 מיום 14/2/2002.

מטרת התוכנית – קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע ליציעים וקומות ביניים בחנויות.

התוכנית הינה חלק בלתי נפרד מתוכנית המתאר כס/1/1, על תיקוניה ומבטלת את

הוראות תוכנית כס/1/1/גל.

לפירוט התכנית ראה סעיף 5 בחוות הדעת.

6. רישוי בניה

6.1 המתחם הצפוני - חלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428. תחום ע"י הרחובות כצלסון, הכרמל,

אלעזר דוד ומוטה גור, כפר סבא

6.1.1 היתר בניה מס' 13738 מיום 30/7/91

תיק בניין : 13738

גוש : 6428

חלקות : 549, 550, 567

מותר : מרכז מסחרי + אולמות לקולנוע.

להלן מפרט השטחים תוכנית להיתר שאושרה :

שטח כולל של הבניין (במ"ר)		קומה
מוצע	סה"כ	
557.90	557.90	-7.50
2,475.83	2,475.83	-3.90
2,272.72	2,272.72	0.00
3,684.25	3,684.25	+3.90
440.88	440.88	גלריה
9,931.58	9,931.58	סה"כ

6.1.2 היתר בניה מס' 14240 מיום 28/4/92

תיק בניין : 6428022000

גוש : 6428

חלקות : 549, 550, 567

מותר : עיצוב חיצוני של הבניין עפ"י החלטת הועדה המקומית, שינויים

פנימיים, הוספת דרגנועים, תוספת שטח במסגרת אחוזי בניה מותרים.

(א) להלן מפרט השטחים תוכנית להיתר שאושרה :

שטח כולל של הבניה (במ"ר)			קומה
קיים	מוצע	סה"כ	
557.90	-20.95	536.95	-7.10
2,475.83	+177.06	2,652.89	-4.00
2,772.72	+135.31	2,908.03	0.00
3,684.25	+9.79	3,694.04	+4.00
440.88	-235.43	205.45	גלריה
9,931.58	+65.78	9,997.36	סה"כ

6.1.3 היתר בניה מס' 20010033 מיום 15/8/01

תיק בניין : 6428550000
תוכנית בניין עיר מקומית או מפורטת : כס/20.1
גוש : 6428
חלקה : 550
חלקות נוספות : גוש חלקה : 6428 567
מותר : תוספת שני דרגנועים + שינויים פנימיים.

(א) להלן התפלגות השטחים עפ"י תוכנית להיתר בניה שאושרה :

סה"כ הבניין מ"ר	חלקי שרות (מ"ר) חלקה 550					הקומה ומפלס בבניין	שימוש עיקרי (מ"ר)				
	סה"כ מ"ר	מעברים לכלל הציבור מוצע	חניה מוצע	אחסנה מוצע	קיים		חלקה 567		חלקה 550		חלקה 549
							סה"כ	קיים	מוצע	קיים	קיים
1,063.52	529.72				529.72	6.93-	533.80				533.80
7,266.24	4,486.41				4,486.41	4.00-	2,779.83	381.80		1,300	1,097.97
7,307.12	4,047.21	90.40-	6.40-	27.30	4,116.71	0.00	3,259.81	381.53	69.50	1,381.94	1,426.86
9,398.31	618.67				618.67	4.00+	3,319.64	-	17.40	1,486.27	1,815.18
142.57	142.57				142.57	גלריה					0.0
19,717.16	¹³ 9,924.58	90.40-	6.40-	27.30	9,894.08	סה"כ	9,893.18	763.33	86.90	¹² 4,079.23	4,873.81

¹² טעות סופר בחישוב לסה"כ שטח עיקרי קיים בחלקה 550 : 4,168.21 מ"ר, המביא לסה"כ שטח בבניין : 19,806.14 מ"ר.
¹³ טעות סופר בסה"כ חלקי שרות לחלקה 550 : 9,824.58 מ"ר, חישוב סה"כ השטחים בבניין נכון למעט הערה 16.

6.1.4 היתר בניה מס' 20040197 מיום 13/7/04

תיק בנייה : 6428550000

תוכנית בניין עיר מקומית או מפורטת : כס/1/20, כס/1/1/גל

תוכניות נוספות : כס/1/1/מ, כס/1/1/ג

גוש : 6428

חלקה : 550

חלקות נוספות : גוש חלקה

549 6428

מותר : תוכנית שינויים במבנה מסחרי קיים.

תוכנית כוללת שינויים בקומה ב' (מפלס +4.00) והקמת גלריה.

(א) עפ"י טבלת שטחים בתוכנית הבקשה להיתר זו, השינוי בשטחים המבוקש

הינו תוספת של 454.09 מ"ר לגלריה על 142.57 מ"ר שטח גלריה קיים

ובסה"כ 620.57 מ"ר גלריה .

הערה

ישנה טעות בחישוב שטח הגלריה :

596.66 מ"ר גלריה = 454.09 מ"ר מוצע + 142.57 מ"ר קיים.

(ב) להלן השטחים המאושרים לבניה עפ"י תוכנית היתר הבניה :

סה"כ הבניין (מ"ר)	חלקי שירות (מ"ר)			הקומה והמפלס בבניין	השימושים העיקריים (מ"ר)		
					מסחר		
	סה"כ (מ"ר)	גלריה	קיים		סה"כ קיים ומוצע	סה"כ שטח קיים	קיים
1,063.52	529.72		529.72	6.93-	533.8	533.8	533.8
7,266.24	4,486.41		4,486.41	4.00-	2,779.83	2,779.83	2,779.83
7,307.12	4,118.41		4,118.41	0.00	3,188.71	3,188.71	3,188.71
3,938.31	636.57		636.57	4.00+	3,301.74	3,301.74	3,301.74
620.57	620.57	454.09+	142.57	גלריה	0.00	0.00	0.00
20,195.76	10,391.68	454.09+	9,913.08		9,804.08	9,804.08	9,804.08

6.1.5 טופס 4 מיום 7/2/2004

ניתן אישור לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה התש"ח 1965,
לפי תקנות התכנון לבניין מגורים/מסחר/שירותים/תעשייה, כדלקמן:
גוש : 6428.
חלקות : 567, 550, 549.
תת חלקות : 3120, 3103, 3102.
מען : קניון ערים, רח' כצנלסון- הכרמל, כפר סבא.
נבנו לפי היתר : 14427, 14240
מיום : 4/9/1993, 18/2/1992

6.2 המתחם הדרומי – חלק מחלקות 548, 547 בגוש 6428

רחוב ויצמן פינת רחוב כצנלסון, כפר סבא

6.2.1 היתר בניה מס' 15744 מיום 8/07/1996

תיק בניין : 6428547000
גוש : 6428
חלקה : 548, 547
מגרש : 3101, 3100
ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת מליאה בישיבה מס' 240 בתאריך 21/01/1996,
מותר : הקמת 7 בנייני מגורים (112 יח"ד), 2 קומות מסחר ו- 2 מרתפי חניה – שלב' –
היתר לפרוייקט כולו.

(א) טופס 4 מיום 27/07/1999

אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי
חשמל, מים וטלפון) התשמ"א 1981.
ניתן אישור לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965,
לפי תקנות התכנון לבניין מגורים/מסחר/שירותים/תעשייה, כדלקמן:
גוש : 6428.
חלקות : 547
מען : כצנלסון ברל 2
נבנו לפי היתר מס' 15744 מיום 15/01/1996.

6.2.2 היתר בניה מס' 970118 מיום 9/11/1998

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 548, 547

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת משנה בישיבה מס' 465 בתאריך 1/07/1997,

מותר : תוספת מגורים בשטח 87.96 מ"ר+מסחר 75.56 מ"ר+מחסנים דירתיים

72.81 מ"ר והפחתה בשטח הגלריות.

6.2.3 היתר בניה מס' 16102 מיום 1/03/1999

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 548, 547

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת משנה בישיבה מס' 335 בתאריך 11/01/1998,

מותר : הטמנת צוברים תת קרקעיים לשלב ה'.

6.2.4 היתר בניה מס' 990061 מיום 11/03/1999

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 548, 547

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת משנה בישיבה מס' 990372 בתאריך 18/02/1999,

מותר : תכנית שינויים בחנויות והקטנת מרתף מסחרי, גלריות ומועדון בריאות.

6.2.5 היתר בניה מס' 990062 מיום 30/03/1999

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 548, 547

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת משנה בישיבה מס' 990372 בתאריך 30/03/1999,

מותר : שינוי גשר הולכי רגל בין קניון ערים למרכז המסחרי בחלקה 548 ותוספת

גשר מעל גשר קיים.

6.2.6 היתר בניה מס' 990171 מיום 28/11/2000

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 548, 547

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת משנה בישיבה מס' 20000425 בתאריך

28/11/2000, מותר : הפיכת מחסן לשטח מסחר.

6.2.7 היתר בניה מס' 20000018 מיום 28/11/2000

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 548, 547

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת משנה בישיבה מס' 20000407 בתאריך

28/11/000, מותר : תוספת שטח מסחר – הצבת דוכן בארקדה+פרגולות לא מקורות

במפלס 62.15+.

(א) להלן התפלגות שטחי הבניה המאושרים בהתאם לתכנית היתר הבניה

קומה/מפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)				שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ הבנין (מ"ר)
	מגורים	מסחר	מרתף מסחרי	סה"כ	מקלט, ממ"ד/ממ"ק, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים לכלל הציבור	
47.4					176.200	176.200
52.15					3,813.180	3,813.180
55.3					3,024.510	3,024.510
58.5		1,856.930	591.420	2,448.350	1,901.050	4,349.400
59	327.600			327.600	506.470	834.070
62.15	542.690			542.690	677.260	1,219.950
62.95		1,658.650		1,658.650	1,462.630	3,121.280
65.3	989.740			989.740	333.740	1,323.480
68.45	2,837.920			2,837.920	570.000	3,407.920
71.6	2,466.910			2,466.910	413.630	2,880.540
74.75	2,358.220			2,358.220	364.140	2,722.360
77.9	2,058.060			2,058.060	316.050	2,374.110
81.05	1,334.710			1,334.710	280.450	1,615.160
84.2	664.000			664.000	290.090	954.090
87.35	161.870			161.870	173.000	334.870
90.5					44.690	44.690
סה"כ	13741.72	3515.58	591.42	17848.72	14347.09	32195.81

7. מצב משפטי

7.1 המתחם הצפוני - חלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428. תחום ע"י הרחובות כצלסון, הכרמל,
אלעזר דוד ומוטה גור, כפר סבא

7.1.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23/12/2009,

להלן פרטי הרישום:

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר
6428	549	2,703 מ"ר

(א) בעלויות

הבעלים החלק בנכס

איילות השקעות בנכסים : 1/3

(כפר סבא) 1992 בע"מ

אמות השקעות בנכסים : 1/5

איילות השקעות בנכסים : 7/15

(כפר סבא) 1992 בע"מ

(ב) משכנתא

על זכויות כל הבעלים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה בסך 300,000,000 ₪
לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ג) הערות אזהרה

על הבעלות של אמות השקעות בע"מ נרשמה הערת אזהרה בגין סעיף 126
בסך 300,000,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ד) פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותן בחוק
המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.

7.1.2 בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23/12/2009,

להלן פרטי הרישום:

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>שטח החלקה במ"ר</u>
6428	550	2,510 מ"ר

(א) בעלויות

הבעלים החלק בנכס

איילות השקעות בנכסים : 1/3

כפר סבא) 1992 בע"מ

אמות השקעות בנכסים : 1/5

איילות השקעות בנכסים : 7/15

(כפר סבא) 1992 בע"מ

(ב) הערות אזהרה

על הבעלות של איילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ ו- אמות השקעות בע"מ נרשמה חכירה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, עד ליום 28/8/2993 שטח כולל של 100.7 מ"ר המשמשים כחדר טרנספורמציה.

(ג) משכנתא

על זכויות כל הבעלים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה בסך 300,000,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ד) הערות אזהרה

על הבעלות של אמות השקעות בע"מ נרשמה הערת אזהרה בגין סעיף 126 בסך 300,000,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ה) זיקת הנאה וזכות קדימה

זכות להתקין עזרים ורשות מעבר לטובת חברת חשמל.

(ו) פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותן בחוק

המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.

7.1.3 בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23/12/2009,

להלן פרטי הרישום:

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>שטח החלקה במ"ר</u>
6428	567	900 מ"ר

(א) בעלויות

<u>הבעלים</u>	<u>החלק בנכס</u>
---------------	------------------

איילות השקעות בנכסים : 1/3

כפר סבא) 1992 בע"מ

אמות השקעות בנכסים : 1/5

איילות השקעות בנכסים : 7/15

(כפר סבא) 1992 בע"מ

(ב) משכנתא

על זכויות כל הבעלים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה בסך 300,000,000 ₪
לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ג) הערות אזהרה

על הבעלות של אמות השקעות בע"מ נרשמה הערת אזהרה בגין סעיף 126
בסך 300,000,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ד) פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותו בחוק
המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.

7.1.4 הסכם חניה שנערך ונחתם ביום 2/7/1991

בין: עיריית כפר סבא והועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.

(להלן: "העירייה")

לבין: יעל שפירא, שושנה חבס, יוסף חבס, ברוך חבס, עדינה מור

(להלן: "הבעלים")

עולה כי לאור אישור תוכנית כס/20/1 אין חניה מספקת בתחום המגרשים
המסחריים 3102, 3103, 3120.

הועדה המקומית מחייבת את בעלי הקניון לבנות חניון ציבורי על חשבונם, מבלי
לחייב את הבעלים באגרות והיטלים בקשר להקמת החניון.

העירייה בתמורה מתחייבת כי החניון יהיה ציבורי ושום מקום חניה בו לא
יוצמד לשימוש ו/או נכס מסוים.

הבעלים מתחייבים לנהל ולתחזק את החניון על חשבונם, הם זכאים לגבות מבעלי/שוכרי השטחים במרכז המסחרי (חנויות) הוצאות אלו אך לא ממשתמשי החניון.

לאחר 10 שנים מיום תחילת הפעלת החניון העירייה רשאית להפסיק את ניהול והחזקת החניון ע"י הבעלים, בהתראה של 120 יום, ולהפעילו בעצמה או ע"י מי שיבחר על ידה. לצורך כך תישקל הוועדה מתן זכות קדימה לבעלים.

7.1.5 הודעה מוקדמת בדבר תום תקופת הסכם חניון בקניון

ביום 2/7/91 ניתנה הודעה ע"י עיריית כפר סבא לבעלי הקניון כי לאחר 10 שנים תופסק הרשות שניתנה לבעלים להפעיל את הקניון. וכי במהלך תקופה זו ינוהל משא ומתן, עם בעלי הקניון, בראשות מנכ"ל העירייה (נשוא הסכם זה ראה סעיף 4.7 א' ב' בחוות הדעת).

7.1.6 לא נתקבל לידינו מסמך המבהיר את זכות השימוש בחניה.

7.1.7 הסכם מכר שנערך ונחתם בתל אביב ביום 25/6/1992

בין : אקרופוליס חברה להשקעות בע"מ. (להלן: "אקרופוליס")
לבין : דנקר השקעות בע"מ. (להלן: "דנקר")
לבין : ברוך חכם, שושנה חבס, יוסף חבס, יעל שפירא ועדינה מור.
(להלן: "משפחת חבס")
לבין : איילות השקעות בנכסים כפר סבא בע"מ. (להלן: "הרוכש")

(א) המקרקעין

חלקה 549 בגוש 6428 בשטח 2,703 מ"ר.
חלקה 550 בגוש 6428 בשטח 2,510 מ"ר.
חלקה 567 בגוש 6428 בשטח 900 מ"ר.

(ב) הפרויקט - מרכז מסחרי הקרוי "קניון ערים", המוקם על המקרקעין ושנבנה עפ"י היתרי בניה¹⁴ מס' 14240 ו- 13738.

(ג) הממכר - שליש ממכלול זכויות הבעלות בפרויקט, לרבות בזכויות החניה בחניון ו/או בזכויות אחרות כל שהן של הפרויקט (בכפוף לזכויות שיוקנו לחב' החשמל בחדי טרנספורמציה).

(ד) החניון - חניון ציבורי שיוקם ע"י הבעלים¹⁵.

¹⁴ ראה בפרק "מצב תכנוני", סעיפים 6.1, 6.2.

(ה) הבעלים מצהירים כי הינם הבעלים הרשום שבדין של המקרקעין, לפי החלוקה הפנימית כדלקמן: אקרופוליס 20% (עשרים ממאה), דנקר 30% (שלושים ממאה) ומשפחת חבס 50% (חמישים ממאה).

(ו) רצון הבעלים לחכור ולהעביר את זכויות הבעלות בממכר הכול בהתאם לתנאים הקבועים בחוזה זה.

(ז) הצהרות הבעלים

השטח נטו כהגדרתו בסעיף ההגדרות יהיה בשטח כולל של 10,200 מ"ר, לשביעות רצון ועדת ההיגוי. ועדת ההיגוי תבדוק האם כל השטחים שהושכרו עד פתיחת הפרויקט בתוספת השטחים שעדיין ניתנים להשכרה וטרם הושכרו מגיעים לשטח כולל של 10,200 מ"ר, כהצהרת הבעלים.

(ח) עקרונות יסוד לעסקה

הצדדים להסכם זה יהיו לבעלים במשותף (במושע) של הפרויקט על בסיס חלקיהם היחסיים בו:

משפחת חבס 5/15

דנקר 3/15

אקרופוליס 2/15

והרוכש 5/15

(להלן: "יחס האחזקות")

(ט) הצדדים להסכם זה יהיו לבעלים משותפים (במושע) של הפרויקט וישכירו במשותף את היחידות שבפרויקט לשוכרים ברי רשות ומשתמשים שונים ויהיו זכאים ליהנות במשותף מכל ההכנסות וטובות ההנאה שיצמחו מן הפרויקט. בין במישרין ובין בעקיפין וישאו בהוצאות ובהפסדים של הפרויקט וזאת על בסיס יחס האחזקות.

(י) הצדדים להסכם זה ינהלו במשותף (באמצעות חברת הניהול) את הפרויקט על כל יחידותיו באמצעות חברת הניהול שתיכון למטרה זו ויהיו זכאים להשתתף בבעלות ובשליטה של חברת הניהול וכן מכל ההכנסות וטובות ההנאה שיצמחו ממנה ו/או הוצאות והפסדים שיגרמו לה, בין במישרין ובין בעקיפין, וזאת על בסיס יחס אחזקות.

(יא) הבעלים יקבלו את אישור הוועדה המחוזית להסכם החניון או לחילופין יקבלו אישור בכתב מהוועדה המקומית לפיו הסכם החניון אינו כפוף לאישור הוועדה המחוזית.

(יב) התמורה ותנאי תשלום
הרוכש מתחייב לשלם לבעלים בתמורה לממכר ולמילוי כל יתר התחייבויותיהם של הבעלים הקבועות בחוזה זה סכום של 24,656,000 ש"ח + מע"מ.

7.1.8 הסכם המכר שנערך ביום 18/6/1997
בין : דנקנר השקעות בע"מ (להלן: "המוכרת")
לבין : אמות השקעות בע"מ (להלן: "הקונה")
המוכרת, ביחד עם אחרים, הינם הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקות 550, 549, ו- 567 בגוש 6428, המצויים בכפר סבא (להלן: "קניון ערים") לרבות המרכז המסחרי הבנוי על המקרקעין והידוע כ"קניון ערים" (להלן "קניון ערים").
(בעלי הזכויות במקרקעין ובקניון ערים, לרבות המוכרת, יקראו להלן "בעלי הזכויות בקניון ערים").
המוכרת הינה הבעלים של 1/5 (חמישית) מן המקרקעין ומקניון ערים (חלקה כאמור של המוכרת יקרא להלן "הנכס").
בין בעלי הזכויות בקניון ערים נחתם, ביום 25.6.92, חוזה בקשר עם הקמת קניון ערים והשיתוף לגביו (להלן "חוזה השיתוף").
הקונה מעוניינת לרכוש מן המוכרת, את הנכס וכן את כל הזכויות, החובות וההתחייבויות של המוכרת הכלולות בהתקשרויות במסגרת העסקה המשותפת, והמוכרת מסכימה למכור לקונה את הנכס וכן, את כל הזכויות, החובות וההתחייבויות של המוכרת, והכל בכפוף לכל תנאי הסכם זה.
(א) התמורה ותנאי תשלומה : \$7,950,000 בתוספת מע"מ.

7.1.9 שטחים פתוחים
ביום 17/6/1998 הסכימה עיריית כפר סבא, במכתב רשמי, כי הנהלת הקניון תדאג להחזקת השטחים הציבוריים בתחום הקניון על חשבונה ובתמורה תאשר העירייה לקניון להשתמש בשטחים אלו לצרכי אירועים וירידים לתושבי כפר סבא.

7.1.10 מסמך הבנות משנת 2006

בין : עיריית כפר סבא (להלן: "העירייה")
לבין : בין קניון ערים (להלן: "הקניון")
לפיו שטח ה-ש.צ.פ הכלוא התחום הקניון יסומן ויוגדר כשטח מסחרי קבוע לגביו תגבה העירייה ארנונה כללית לפי שירותים ומסחר וכן אגרת רישיון עסק.
בשאר השטח המוגדר כ-ש.צ.פ בו לא נעשה שימוש מסחרי קבוע, לא תגבה העירייה תמורה כספית. העירייה תשקול בחיוב את תיקון התב"ע במסגרתה יוכרזו שטחי ה-ש.צ.פ כשטחי ש.פ.פ.
שוק האוכל ימשיך להתקיים בימי ו' בשבוע, בכפוף להוצאת רישיון עסק.
הקניון יתקין על חשבונו גדר קבוע דקורטיבית בסך 500,000 ₪-750,000 ₪.
העירייה תחליט ביחס להוצאת כסאות/שולחנות/סחורה/סגירת חורף, כל פעילות מיוחדת של הקניון תיעשה בתיאום עם אגף איכות הסביבה.
עיריית כפר סבא תתחזק את הגשרים בקניון.

7.1.11 הסכם מכר שנערך ביום 3/7/2006

בין : כ.ס סנטר השקעות בע"מ, חבס יוסף, חבס שושנה, שפירא יעל, חבס ברוך, מור עדינה, אקרופוליס חברה להשקעות בע"מ (להלן: "המוכרים")
לבין : אילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ (להלן: "הקונה")
(א) הואיל והמוכרים הינם המחזיקים והבעלים הרשום ו/או הזכאים להירשם כבעלים של סה"כ 6720/14400 חלקים בבעלות משותפת (מושע) בחלקות.
על זכויות יחידי חבס ואקרופוליס רשום שיעבוד כהגדרתו בהסכם.
כ.ס סנטר רכשה ביום 27/12/99 מהמוכרים 1900/14400 חלקים בחלקות ובקניון ערים וכ.ס סנטר נכנסה לנעליהם, ביחס לזכויות שרכשה כאמור לכל דבר ועניין לחלקות, לקניון ערים, לניהול ולחכום אילות (הסכם מכר מיום 25/6/92) במסגרתו רכשה הקונה את זכויותיהם בקניון ערים. המוכרים הינם הבעלים של 16,800 מניות רגילות בסה"כ ו- 7 מניות הנהלה בחב' הניהול.
(ב) מתוך ההסכם עולה כי הקונים קונים את החלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428 בכפר סבא ואת כל הבנוי עליהן, בכלל זה את קניון ערים, חב' הניהול, התקשרויות, זכויות בחניון וכדומה - חובות וזכויות במצבם AS-IS.

העסקה (ג)

המוכרים מתחייבים להעביר ולהמחות לקונה את כל זכויותיהם לרבות זכויות הבעלות בממכר במצבם AS-IS. והקונה מתחייב לרכוש זאת, למעט התחייבויות המוכרים המוטלות במפורש עפ"י הסכם זה, כזכויות הבעלות חופשיות ונקיות מכל שעבוד/חוב/עיקול/תביעה/זכות צד ג', למעט השוכרים וזכויותיהם עפ"י הסכמי השכירות, חב' החשמל וחב' בזק.

התמורה (ד)

תמורת הממכר וכנגד מסירת החזקה המשפטית וביצוע כל התחייבויות המוכרים עפ"י הסכם זה תשלם הקונה סך של 108,000,000 ₪ + מע"מ.

מיסים ותשלומים (ה)

כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי חובה, עירוניים וממשלתיים מכל מין וסוג שהם החלים ואו שיחולו על הממכר ובקשר לממכר בגין התקופה שעד ליום 30/6/06 יחולו על המוכרים וממועד זה ואילך יחולו על הקונה.

למרות האמור לעיל, היטל השבחה בגין זכויות הבניה שנוצלו בפועל בחלקות באופן יחסי לזכויותיהם של המוכרים בחלקות נכון למועד 30/6/06 וכן זכויות הבניה עפ"י התב"ע כפי שהייתה בתוקף בעת קבלת היתר הבניה לבניית קניון ערים(שנת 1994) יחולו על המוכרים ואילו היטל השבחה בגין כל זכות נוספת או אחרת הקיימות ו/או שתאושר בעתיד בגין הממכר יחולו על הקונה.

כמו כן מוסכם כי כל התשלומים בגין קניון ערים וההוצאות המוצאות בגין ובקשר עם קניון ערים שאינן מוטלים בהסכם זה במפורש על מי מהצדדים יחולו על הקונה ואין נפקא למועד עילתן.

מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או מס רווח הון ומס מכירה בגין מכירת הממכר וכן מס וכוש בגין זכויות המוכרים בחלקות שעילתו עד ליום 30/6/2006 ישולמו ע"י המוכרים.
מס רכישה לממכר יחול על הקונה.

7.1.12 הסכם שכירות מיום 22 באוגוסט 2007¹⁶

בין : החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן : "החברה הכלכלית" או "החברה")
לבין : איילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ (להלן : "השוכרת")
החניון אינו נמצא בתחום הקניון, אך נמצא בסמוך לו במתחם כפר העיר.
מחניון זה אין הכנסות אלא רק הוצאות מקופות חברת הניהול.
עיריית כפר סבא (להלן "העירייה") הינה הבעלים של המקרקעין הרשומים כחלקה
577 בגוש 6428 בכפר סבא.
העירייה העבירה לחברה הכלכלית את החזקה במקרקעין לשם פיתוחם כחניון
לשימוש הציבור וזאת בהסכם בין העירייה לחברה הכלכלית מיום 15.8.1994.
ובהחלטה מס' 253 של מועצת העיר מיום 4.12.2000 אישרה העירייה את הארכת
תוקפו של ההסכם הראשי ל - 14 שנים נוספות, דהיינו עד יום 14.7.2018 ואת הפעלת
החניון, כאמור על ידי אחרים.
החברה הכלכלית בנתה ומפעילה על המקרקעין חניון תת קרקעי בן שני מפלסים
וכ - 560 מקומות חניה המשמש כחניון ציבורי.
השוכרת הינה הבעלים של "קניון ערים" הבנוי על חלקות 549, 550, 567 בגוש 6428
והממוקם בסמוך לחניון.

¹⁶ החניון אינו מהווה חלק מזכויות המקרקעין נשוא חוות הדעת. החניון הושכר ע"י קניון "ערים" לטובת קהל לקוחות הקניון, דמי השכירות מהווים הוצאה.

7.1.13 חברת הניהול - לפי נתוני רווח/הפסד של חב' הניהול, עולים הנתונים הבאים :

2007	2008 ¹⁷		
1,294,241	1,183,000		הפסד בש"ח אינו כולל מע"מ

בהתאם למסמך מיום 8/01/2008, החב' לניהול קניון ערים בע"מ/המרכז המסחרי הצפוני ו- אילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ, מצהירות שהחל מיום 1/01/2008 יבוצעו שירותי הניהול בקניון ערים כפר-סבא/מרכז המסחרי הצפוני ע"י חב' - אילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ.
החברה לניהול העבירה והמחתה לאילות את כל הזכויות והחובות הנוגעות לניהול הנכס.

ממועד רכישת המרכז המסחרי הדרומי (7/2009), המרכז המסחרי הצפוני המקורה והמרכז המסחרי הדרומי הפתוח (המפורט בהמשך חוות הדעת) מנוהלים במשותף ותזרים ההכנסות וההוצאות בגין הניהול הינו משותף, מכיוון שאיחוד הניהול המשותף לשני המרכזים הינו חדש, חוות הדעת התבססה על צפי לשנת 2010 (הוצאות/הכנסות מאוחד לשני המרכזים המסחריים יחד שהועבר לידינו ע"י חשב החברה).

צפי הפסד שנתי לשנת 2010 : כ- 2,245,000 ₪/שנה.

¹⁷ ע"פ מאזן לא מבוקר ליום 30/09/2008.

7.2 המתחם הדרומי – חלק מחלקות 547, 548 בגוש 6428

רחוב ויצמן פינת רחוב כצלסון, כפר סבא

7.2.1 בהתאם להודעת המערכת באינטרנט של לשכת הרישום, החלקות נמצאות בתהליך רישום ולא ניתן להפיק נסח רישום.

7.2.2 תשריט בתים משותפים שנמצא בהכנה ולא מאושר

תת חלקה	אגף	קומה	תאור	שטח (מ"ר)	חלקים ברכוש המשותף	הצמדות	סימון בתשריט (מ"ר)	שטח
1	1	מרתף ראשון, קרקע	חניון	4,850	485/2366	תאור הצמדה	—	—
3	2	קרקע	אולם	1,672	167/2366	—	—	—
4	2	קרקע	אולם	1,433	143/2366	—	—	—
5	2	ראשונה, שניה, שלישית	אולם וגלריה	1,059	106/2366	חלל אטום	יד	68
6	2	ראשונה, שניה	אולם	967	111/2366	חלל אטום	ע	5
						חלל אטום	עו	138
						חלל אטום	עז	379
סה"כ שטח רשום למסחר לא כולל חניה	—	—	—	5,131 מ"ר	—	—	—	—

7.2.3 זכויות בניה בהתאם לתקנון מוסכם שנמצא בהכנה ולא מאושר

(א) אחוזי בניה - אחוזי בניה קיימים בלתי מנוצלים במועד חתימת תקנון זה יהיו צמודים לחלקת משנה 1 ושייכים לבעליה.

(ב) היה ויאשרו ע"י הרשויות המוסכמות, אחוזי בניה נוספים חלוקתן תהא כדלקמן:

1.(א) כל תוספת אחוזי בניה בקשר עם המרכז המסחרי - אגף 2 יחולקו בין בעלי היחידות המצויים באגף 2 בלבד (באופן יחסי עפ"י שטח היחידות).

1.(ב) כל יתרת זכויות הבניה הקיימות ו/או שתהיינה בעתיד, יהיו שייכות לחלקת משנה 1 ויוצמדו לה בלבד.

1.(ג) למרות האמור לעיל, במידה ויינתנו אחוזי בניה יחודיים להרחבת דירות הקרקע, יוצמדו זכויות אלו לכל הדירות שאליהן צמודה קרקע (להלן "דירות הקרקע"), ויתחלקו ביניהן בהתאם ליחס שבין שטח הקרקע הצמוד לכל דירה לבין סה"כ שטחי הקרקע שהוצמדו לדירות הקרקע.

1.(ד) אושרו ע"י הרשויות המוסמכות אחוזי בניה ו/או זכויות נוספות כאמור

לעיל, יהיו בעלי היחידות שלהן הוצמדו הזכויות כאמור לעיל, רשאים לחתום על תוכניות בניה לבניה כנ"ל ו/או על בקשות להיתרי בניה ו/או כל מסמך אחר שיידרש מבלי מורך בהסכמת או בחתימת הבעלים של היחידות האחרות בבית המשותף, וחתימתם, תחייב בכל הקשור לבניה כאמור לעיל, והכל בכפוף לאישור הרשויות המוסמכות.

1.(ה) בעלי היחידות שלהן הוצמדו הזכויות כאמור, בהתאמה, יהיו רשאים

לבדם, על חשבונם ובחתימתם בלבד לבקש לתקן ו/או לשנות את צו הרישום של הבית המשותף בהתאם לבניה שתבוצע על ידם ולחתום על כל המסמכים שיידרשו לשם כך, ולא יהיו זקוקים להסכמה כלשהי של בעלי היחידות האחרים, היות והיא ניתנת מראש.

1.(ו) בעלי היחידות שלהן הוצמדו זכויות בניה כאמור ואשר יממשו את

הזכויות האמורות, יבצעו את הבניה בזהירות ובמיומנות ובאופן של יגרמו ליותר מאשר הפרעות מזעריות, ככל האפשר, בנסיבות הענין, לדיירים אחרים בבית המשותף, ויהיו אחראיים לכל נזק מכל סוג ומן שהוא שיגרם לבעלי הדירות ו/או לרכוש המשותף של הבית המשותף עקב הבניה הנ"ל.

1.(ז) מימש מי מבעלי היחידות האמורות לעיל את זכויות הבניה שהוצמדו

ליחידתו כאמור, יהיו תוספת הבניה האמורה וכן הקירות החיצוניים והגגות שיווצרו כתוצאה מבניה כאמור, צמודים ליחידת בעל היחידה הבונה כאמור.

(ג) **חוות הדעת נערכה בהתאם להיתרי בניה מאושרים.**

7.2.4 הסכם מיום 27/07/2009 – השטח המסחרי

בין : חבס יוסף, חבס שושנה, שפירא יעל, חבס ברוך, מור עדינה
(להלן ביחד: "יחיד חבס" ו/או "המוכרים")
לבין : איילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ
(להלן: "הקונה")
החלקות : 547, 548 בגוש 6428.
הפרוייקט : פרוייקט משולב הבנוי על החלקות ובו שתי קומות חניה וחצי,
ומעליהן שתי קומות מסחר ומעליהן שבעה מגדלי מגורים.
קניון על הככר : מרכז מסחרי הבנוי בשתי קומות מסחר הכלולות בפרוייקט,
המסומנות כתתי חלקות 3, 4, 5, 6.
הממכר : 4100/17300 חלקים בחלקות, המשקפים את השטח עליו בנוי
קניון ערים על הככר.
הבהרה : המרכז המסחרי הבנוי על חלקות 549, 550, 567 בגוש 6428
והידוע בכינויו המסחרי "קניון ערים" איננו קשור לקניון ערים
על הככר ואיננו מהווה חלק מהממכר.
התמורה : 143,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

7.2.5 הסכם מיום 27/07/2009 - החניה¹⁸

בין : כ.ס. סנטר השקעות בע"מ
(להלן: "המוכרים" ו/או "החברה")
לבין : איילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ
(להלן: "הקונה")
החלקות : 547, 548 בגוש 6428.
הפרוייקט : פרוייקט משולב הבנוי על החלקות ובו שתי קומות חניה וחצי,
ומעליהן שתי קומות מסחר ומעליהן שבעה מגדלי מגורים.
החניון/הממכר : שטח המיועד לחניה הבנוי בקומת מרתף ראשון וקומת קרקע
הכלולות בפרוייקט, המסומן כתת חלקה 1, כל שאר שטחי
החניה בפרוייקט שאינם כלולים בתת חלקה 1 אינם נכללים
בהגדרת "החניון" ואינם כלולים בממכר.
התמורה : 17,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

¹⁸ נכון למועד חתימת הסכם זה, החניון משמש כחניון פתוח לציבור והמוכרים לא התחייבו כלפי השוכרים ו/או דיירים ו/או צדדים שלישיים, למתן זכויות בקשר לחניון ולמקומות חניה וכי לא ניתנו על ידם מנזים לחניון.

8. גורמים ושיקולים – המתחם הצפוני והמתחם הדרומי

באומדן שווי זכויות הבעלות בנכסים הנדונים הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1 נשוא השומה

8.1.1 המתחם הצפוני

המתחם הצפוני הכולל שלושה מבנים הבנויים על חלקות 550, 549 ו-567 בגוש 6428. סה"כ שטח המגרשים/החלקות 6,113 מ"ר (בהתאם למידע מפנקס הזכויות). סה"כ השטח הבנוי: $20,195.76^{19}$ מ"ר (שטח עילי, תת קרקעי, עיקרי ושירות).

8.1.2 המתחם הדרומי

המתחם הדרומי ממוקם בפינת הרחובות כצלסון – ויצמן בכפר-סבא. המרכז מהווה חלק מקומפלקס מסחר ומגורים, הכולל בנייני מגורים בני 8 קומות מעל 2 קומות מסחר וקומות מרתף חניה. הקומפלקס בנוי בתחום חלקות 548, 547 בגוש 6428. נשוא חוות הדעת מהווה את 2 קומות המסחר וקומת מרתף לחניה. שטח נשוא השומה בהתאם לתשריט בתים משותפים שנמצא בהכנה ולא מאושר

אגף	קומה	תת חלקה	תאור	שטח (מ"ר)
1	מרתף ראשון, קרקע	1	חניון	4,850
2	קרקע	3	אולם	1,672
2	קרקע	4	אולם	1,433
2	ראשונה	5	אולם וגלריה	1,059
2	ראשונה	6	אולם	967
סה"כ שטח רשום למסחר לא כולל חניה				5,131 מ"ר

8.1.3 בין שני המתחמים המסחריים מחברים 2 גשרים להולכי רגל היוצרים יחד מרכז מסחרי אחד.

8.2 הובא בחשבון רמת הבניה והגמר הטובה של הקניון.

¹⁹ בהתאם לתכנית היתר בניה.

8.3 מיקום המרכז המסחרי המשותף בעיר כפר סבא.

8.4 הרקע התכנוני/רישוי בניה

8.4.1 המתחם הצפוני

היתר בניה מס' 20040197 מיום 13/7/04
פירוט השטחים המאושרים לבניה עפ"י תוכנית היתר הבניה, מפורטים בסעיף 6.4
בחוות הדעת.
(א) בהתאם להיתר הבניה, זכויות הבניה בהתאם לתכניות בניין העיר נוצלו
במלואן.

8.4.2 המתחם הדרומי

היתר בניה מס' 20000018 מיום 28/11/2000.
פירוט השטחים המאושרים לבניה בהתאם לתכנית היתר הבניה, מפורטים בסעיף
11.7 בחוות הדעת.
לא הובאו בחשבון זכויות בניה נוספות לא מנוצלות באם קיימות.
8.4.3 חוות הדעת נערכה בהתאם להיתרי בניה מאושרים.

8.5 הרקע המשפטי

8.5.1 המתחם הצפוני

(א) הסכמי מכר על פיהם רכשו "חברת אילות השקעות בנכסים (כפ"ס) 1992
בע"מ" וחב' "אמות השקעות בע"מ את הקניון נשוא חוות הדעת
(ראה סעיפים 7.5, 7.6, 7.7 בחוות הדעת).
(ב) ריכוז נתוני דמי שכירות חודשיים לחנויות כפי שנמסרו ע"י החברה מפורטים
בסעיף 7.13 בחוות הדעת.

8.5.2 המתחם הדרומי

(א) בהתאם להסכמי מכר מיום 27/07/2009 המרכז המסחרי (השטחים העיליים
והחניות) נרכש בסך 160,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.
(ב) ריכוז נתוני דמי שכירות חודשיים לחנויות כפי שנמסרו ע"י החברה מפורטים
בסעיף 12.6 בחוות הדעת.

8.5.3 להלן ריכוז הכנסות החודשיים לשני המתחמים במשותף²⁰

קומה	סה"כ הכנסה חודשית ב- ₪ ממודדים/מעודכנים
הכנסות מדמ"ש כולל פדיון, בניכוי גרעון חב' ניהול, תוך התייחסות לעדכון דמ"ש צפויים	₪ 3,279,894

תום הסכמי השכירות נעים בין השנים 2010-2022 שלמרביתם יש אופציה להארכת תקופת השכירות ב - 10-2 שנים.

8.6 תפוסה

8.6.1 המתחם הצפוני

המרכז המסחרי נמצא/פועל בשיעור תפוסה של כמעט 100% למעט שטח של חנות במבנה המזרחי בקומה א' בשטח של כ- 81 מ"ר (72 מ"ר חנות + 9 מ"ר מחסן).

8.6.2 המתחם הדרומי

המרכז המסחרי נמצא/פועל בשיעור תפוסה של 100%.
תמהיל השימושים כולל חנויות עוגנים (בתי קולנוע, חדר כושר, סופר מרקט, ניו פארם), חנויות אופנה, מזון מהיר, קוסמטיקה וטיפוח, הנעלה, בתי קפה, וכדו'.

8.7 הובא בחשבון צפי פער הפסד/הפחתה בדמ"ש שנתיים עתידיים בסך של כ- 3,100,000 ₪/שנה לתקופה של כ- 7 שנים (חיסרון כלכלי) לאור איחוד שני המרכזים המסחריים תחת קורת גג אחת, ואי ודאות לרמת ההכנסות הצפויה עד להתייצבות המהוה שיעור של כ- 7% מההכנסה השנתית

²⁰ בהתאם לדו"ח ריכוז שכירויות למועד 12/2009 שנתקבל ממזמין חוות הדעת.

8.8 הוצאות ניהול – המתחם הצפוני והמתחם הדרומי במשותף

הוצאות הניהול גבוהות מההכנסות המתקבלות מדמי הניהול, במרכיב השווי הובא בחשבון ניכוי הפסד חברת הניהול בהתייחס לשנת 2009 להוצאות הניהול הנ"ל כוללות הוצאה נוספת בגין שכירת חניון "ככר העיר" לרווחת לקוחות ומבקרי הקניון ללא גביית תשלום בגין החניה. מכיוון שתפעול המרכז המסחרי במתחם הדרומי התחיל ע"י מזמין חוות הדעת החל ממועד רכישת הנכס (7/2009), אין אינפורמציה לגבי רווח/הפסד ניהולי משנים קודמות, ולא ניתן לדעת אם הכנסות המתקבלות מהשוכרים בגין דמי הניהול מכסות את הוצאות התחזוקה השוטפים. ממועד רכישת המרכז המסחרי הדרומי (7/2009), המרכז המסחרי הצפוני המקורה והמרכז המסחרי הדרומי הפתוח (המפורט בהמשך חוות הדעת) מנוהלים במשותף ותזרים ההכנסות וההוצאות בגין הניהול הינו משותף, מכיוון שאיחוד הניהול המשותף לשני המרכזים הינו חדש, חוות הדעת התבססה על צפי לשנת 2010 (הוצאות/הכנסות מאוחד לשני המרכזים המסחריים יחד שהועבר לידינו ע"י חשב החברה). צפי הפסד שנתי לשנת 2010 : כ- 2,245,000 ₪/שנה.

8.9 המתחם המסחרי מהווה נכס מניב ותואם הגדרת "עסק חי ופעיל" ולפיכך הגישה המועדפת להערכת השווי הינה גישת היוון הכנסות - היוון דמי השכירות המתקבלים מהשטחים המושכרים בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף.

8.10 המתחם המסחרי מושכר בשכירות חופשית, בחלק מהחוזים דמי השכירות כוללים בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים תוספת אחוזים מהפדיון. אומדן השווי למרכיב הפדיון נערך בהתייחס לשיעור היוון גבוה יותר המגלם את הסיכון הגלום בזרם ההכנסות מפדיון, מעבר לדמ"ש הבסיסיים המתקבלים ולנוכח העובדה שבחודשים האחרונים, דמ"ש החודשיים בגין הפדיון קטנו בהדרגתיות.

8.11 שיעור היוון

שיעורי ההיוון שנקבעו בחוות הדעת זו ראויים ומקובלים בנכסים דומים ע"פ נתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם), שיעור ההיוון השנתי מורכב מהריבית השנתית חסרת הסיכון המבוססת על ריבית בטוחה במשק/אג"ח ממשלתי צמוד מדד לתקופה ארוכה, מרכיב הפחת, הפרמיה בגין סיכון ואי ודאות הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס, אי נזילות, איכות ויציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, אינפלציה ושינוי ריאלי, מיסוי מקרקעין, מהות הנכס המושכר, גובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק המקרקעין והעובדה כי סה"כ דמי השכירות המתקבלים בפועל לסה"כ השטחים המושכרים תואמים את דמי השכירות המקובלים בשוק בנכסים דומים.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסויימת, לסוג נכסים מסויים ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

8.12 שיעורי ההיוון השנתי שנקבע לשטחים הבנויים המושכרים הינו ראוי ומקובל בנכסים דומים. אומדן דמי השכירות ליחידה/החנות הפנויה נערך בהתייחס לדמ"ש חודשיים המתקבלים בפועל תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8.13 להלן נתוני עסקאות תשואה :

- 8.13.1 קבוצת עזריאלי רכשה את יתרת 50% מקניון "מרגלית השרון" בהוד-השרון במחיר של 74,000,000 ₪. דמ"ש שנתיים הינם כ - 12,800,000 ₪, כך שהסכום משקף תשואה של 8.65% (פורסם ב"דה מרקר" ביום 23/10/08).**
- 8.13.2 בתאריך 1/12/08 נמכר מרכז מסחרי "הוד געתון" במרכז נהריה בסכום של כ - 22,000,000 ש"ח. ההכנסה השנתית הינה בסכום של כ - 2,000,000 ש"ח, המשקפת שיעור תשואה של כ - 9%.**
- 8.13.3 קבוצת עזריאלי רכשה בתאריך 15/12/08 את קניון גבעתיים במחיר של 795 מיליון ש"ח, המשקף תשואה של 7.0%.**

8.13.4 קניון סביונים (יהוד) נמכר באפריל 2009 בסכום של 193,000 א' ש"ח. המתחם כולל כ - 6,340 מ"ר (לשיווק) מסחר, כ - 4,890 מ"ר (לשיווק) משרדים, כ - 450 מ"ר מחסנים וכ - 800 מקומות חניה (מתוכם כ - 550 מק' חנייה תת קרקעיים). דמ"ש הכוללים במתחם לשנת 2008 בגבולות 17,352 א' ש"ח (בהתאם לדוחות כספיים של החברה).

נתוני העסקה משקפים שיעור תשואה של כ - 9%.

8.13.5 מחצית מזכויות קניון גבעת שמואל נמכרו באפריל 2009, לפי שווי של 94,882 א' ש"ח. הקניון כולל כ - 6,500 מ"ר (לשיווק) מסחר ודמי השכירות הצפויים בנכס בשלמות במהלך שנת 2009 בגבולות 7,500 א' ש"ח (עבור מחצית מהנכס). נתוני העסקה משקפים שיעור תשואה של כ - 7.5%.

8.13.6 חב' ב.ס.ר. הנדסה ופיתוח בע"מ מכרה בחודש אפריל 2009, קומת משרדים בשלמות (קומה 5) בהסכם SALE AND LEASE BACK לפי מחיר מכירה של 9,900 א' ש"ח/שנה. נתוני העסקה משקפים שיעור תשואה של כ - 9%.

8.13.7 אילן בן - דב רכש בחודש אפריל 2009 25% מזכויות קניון "מול הים" באילת. הזכויות נרכשו לפי שווי של 960,000 א' ש"ח, המשקף שיעור תשואה של 7.5%.

8.13.8 בחודש אפריל 2009 נמכר 95% מהשטח הבנוי במגדל "אפריקה ישראל" ברחוב אחד העם בת"א, בתוספת 50% מזכויות בניה בלתי מנוצלות. הסכם המכר נערך לפי 166,530 א' ש"ח (מהנ"ל 20,000 א' ש"ח מיוחס לזכויות הבלתי מנוצלות). הנכס מושכר בדמ"ש שנתיים של 11,397,000 ש"ח (100%). ניתוח העסקה מגלם שיעור תשואה של 7.4%.

8.13.9 בתאריך 22/02/2009 רכשה חב' "אמות" מחב' "אלקטרה נדל"ן" את הזכויות בשלושה מתחמי משרדים כדלקמן: חלק מנכס ברחוב הברזל 19-21 באזה"ת ברמת החיל בתל-אביב הידוע כ"מתחם קומברס אלוויריון", חלק מנכס ברחוב המשכית 33 באזה"ת בהרצליה פיתוח הידוע כ"בית ורינט", חלק מנכס ברחוב זרחין 24 באזה"ת החדש ברעננה צפון הידוע כ"בנייני סאפ ונייס" במתחם "היי טק פארק". הנכסים מאופיינים ברמת גימור גבוהה ומושכרים בתפוסה של 100%. הזכויות הנרכשות מהווה כ- 31,000 מ"ר משרדים וכ- 900 מקומות חניה. סה"כ התמורה בגין הזכויות הינה 288,000,000 ₪, סה"כ דמ"ש שנתיים המתקבלים בגין הנכסים הינם בסך 24,800,000 ₪/שנה. ניתוח העסקה מגלם שיעור תשואה של כ - 8.6%.

- 8.13.10 בפרסום מיום 18 ביוני 2009, נמכרה קומת מסחר בבית הוורד בגבעתיים, בשטח של 1,487 מ"ר, הכוללת 6 שוכרים, ביניהם, אולפני ערוץ 10, הפניקס חברה לביטוח ודן אנד ברסטריוט, בסכום של 29.2 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים - כ- 2.6 מליון ₪.
ניתוח העסקה משקף שיעור תשואה של 8.9%.
- 8.13.11 בחודש יולי 2009 נרכש מרכז מסחר ומשרדים באלעד בסכום של 67,750,000 ש"ח + מע"מ.
דמי השכירות במרכז המסחרי כ- 5,812,000 ש"ח.
סכום התמורה משקף שיעור תשואה של כ- 8.6%.
- 8.13.12 בחודש יולי 2009 נמכר פאואר - סנטר בבעלות אדגר השקעות באזוה"ת סגולה בפ"ת, לפי תשואה של כ- 8.7%.
- 8.13.13 חב' אדגר מכרה בחודש אוגוסט 2009 מחצית מזכויותיה במגדל אדגר בפ"ת לחב' כלל ביטוח, בסכום של 161.4 מיליון ש"ח.
העסקה משקפת תשואה של 8.2%.
- 8.13.14 חב' סלע קפיטל רכשה בחודש אוגוסט 2009 את מתחם YES בכפר-סבא מחברת בריטיש ישראל, בסכום של 67 מיליון ש"ח.
סכום התמורה משקף תשואה של 8.5%.
- 8.13.15 בתאריך 22/09/2009, רכשה חב' "דנקרון בע"מ" את המרכז המסחרי "מרכז קניות המושבה" בגדרה בסך 35,650,000 ₪ (המרכז נפתח במועד 9/2007 וחלק מהשטחים ריקים). דמ"ש שנתיים כ- 3,300,000 ₪.
ניתוח העסקה משקף שיעור תשואה של 9.25%.

- 8.14 קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין :
שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.
שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.
שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).
- 8.15 הובאו בחשבון מחירי מקרקעין ודמי שכירות חודשיים חופשיים הרווחים בקניונים דומים והתאמתם לקניון נשוא חוות הדעת ודמ"ש חודשיים המתקבלים בפועל.
- 8.16 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.
- 8.17 אומדן שווי נשוא חוות הדעת מוערך ללא ציוד ומלאי וללא מוניטין.
- 8.18 המועד הקובע לחוות הדעת – 31/12/2009.
- 8.19 חוות הדעת מתייחסת לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, בשוק מקרקעין חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

8.20 חוות דעת קודמות – המתחם הצפוני/מרכז מסחרי מקורה

משרדנו ערך חוות דעת שמאית כדלקמן:

- 8.20.1 בתאריך 30/01/2008, לעניין שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה למועד הקובע – 31/12/2007.
- אומדן שווי זכויות הבעלות נקבע בגבולות – 272,250,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- 8.20.2 בתאריך 15/01/2009, לעניין שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה למועד הקובע – 31/12/2008.
- אומדן שווי זכויות הבעלות נקבע בגבולות – 333,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- (א) שוק המקרקעין שהיה מצוי מספר שנים בתקופת מיתון שאופיינה במיעוט עסקאות מכר בכלל ובירידה חדה בביקושים, היה בשנים 2006-2008 בתפנית המציינת שיפור באווירה ומגמה חיובית ובחיפוש לאחר השקעה בנכסים מניבים מניבים כדוגמת מרכזי קניות, מסחר ומשרדים לתקופות ארוכות טווח.
- במחצית שנת 2008 נמצא "שוק הנדל"ן המניב" בכלל ובת"א בפרט, בתקופת גיאות המאופיינת בביקושים ערים ובעסקאות שכירות ומכר, ביקוש גבוה לבניינים עצמאיים ולשטחי משרדים בהיקף גדול, אשר מתאימים לצרכי הנהלת חברות, משרדי רו"ח/עו"ד/פיננסים עתירי עובדים וכו'.
- הגידול באומדן השווי ל - 31.12.2008 נובע מגידול משמעותי בהכנסה השנתית (N.O.I).

9. תחשיב

אומדן שווי	הכנסה שנתית	
₪ 495,055,034	₪ 39,601,744	הכנסות מדמ"ש כולל פדיון, בניכוי גרעון חב' ניהול, תוך התייחסות לעדכון דמ"ש צפויים
₪ 495,000,000		

10. שומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בגבולות 495,000,000 ₪.

אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לתקן מס' 17 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, כפי שנערך על ידי מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית – נוסח ספטמבר 2006.

לוטה : תמונות (2 עמ')

מפת סביבה (1 עמ')

תשריט חלקות (1 עמ')

בכבוד רב,
יוסף זרניצקי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

תמונות – המתחם הצפוני



חזית לרח' הכרמל



חזית לרח' מוטה גור

תמונות – המתחם הדרומי



מפת סביבה



המתחם הצפוני

המתחם הדרומי

תשריט חלקות



המתחם הדרומי

המתחם הצפוני