



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2011

אמות השקעות בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2011

תוכן העניינים

עמוד

1-45	תיאור עסקי התאגיד
46-84	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
85-161	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2011
162-173	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2011
174-195	פרטים נוספים על התאגיד
196-199	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אמות השקעות בע"מ

חלק א' - 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 בהיתן 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, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

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

פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה

1.1 פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה

החברה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים מניבים בארץ, וכן ברכישה, בייזום ופיתוח של מקרקעין הנמצאים בבעלותה לצרכי השכרה.

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 פנסיה 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 אלוני-חץ היא בעלת השליטה בחברה.

במאי 2006 נרשמו מניותיה של אמות לראשונה למסחר בבורסה.

לפירוט עסקאות במניות החברה החל ממועד הנפקתה לציבור ועד 31 בדצמבר, 2011 ראה סעיף 1.3 לדוח זה.

לפירוט אודות תנאי אגרות החוב של החברה שבמחזור ראה נספחים ד' ו-ד'2 ל"דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד".

בסה"כ גייסה החברה באמצעות הנפקת מניות, אגרות חוב וכתבי אופציה הניתנים למימוש למניות ואגרות חוב, החל ממועד רישומה למסחר ועד 31 בדצמבר, 2011, סך כולל של 2,537 מיליון ש"ח נטו, מתוכו סך של 1,535 מיליון ש"ח נטו, באמצעות הנפקת אגרות חוב.

לחברה תחום פעילות אחד: החברה עוסקת במישרין ובעקיפין, באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה, ניהול ואחזקה של נכסים בארץ¹, וכן ברכישה, בייזום ופיתוח של מקרקעין הנמצאים בבעלותה לצרכי השכרה.

בבעלות החברה, במישרין ובעקיפין, נדל"ן הכוללים מבני משרדים, קניונים, מרכזים מסחריים, מרכולים, 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.

ליום 31.12.2011 נכסיה המניבים של הקבוצה בישראל, בבעלות או בחכירה, כוללים 92² נכסים בשטח של כ- 820 אלף מ"ר (חלק החברה) מתוכם 591 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 230 אלף מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה.

נכסי החברה מושכרים לכ- 1,500 שוכרים, ושוויים ההון הכולל ליום 31.12.2011 כ- 5.8 מיליארד ש"ח.

שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר, 2011 הינו 97.5%.

נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ. מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים (כ- 54% מהכנסות השכירות בישראל נובעות מחוזים לתקופות של 3 שנים ומטה).

הקבוצה מחזיקה בנכסים המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה בשווי הון של כ- 659 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים ראה עמוד 57 לדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

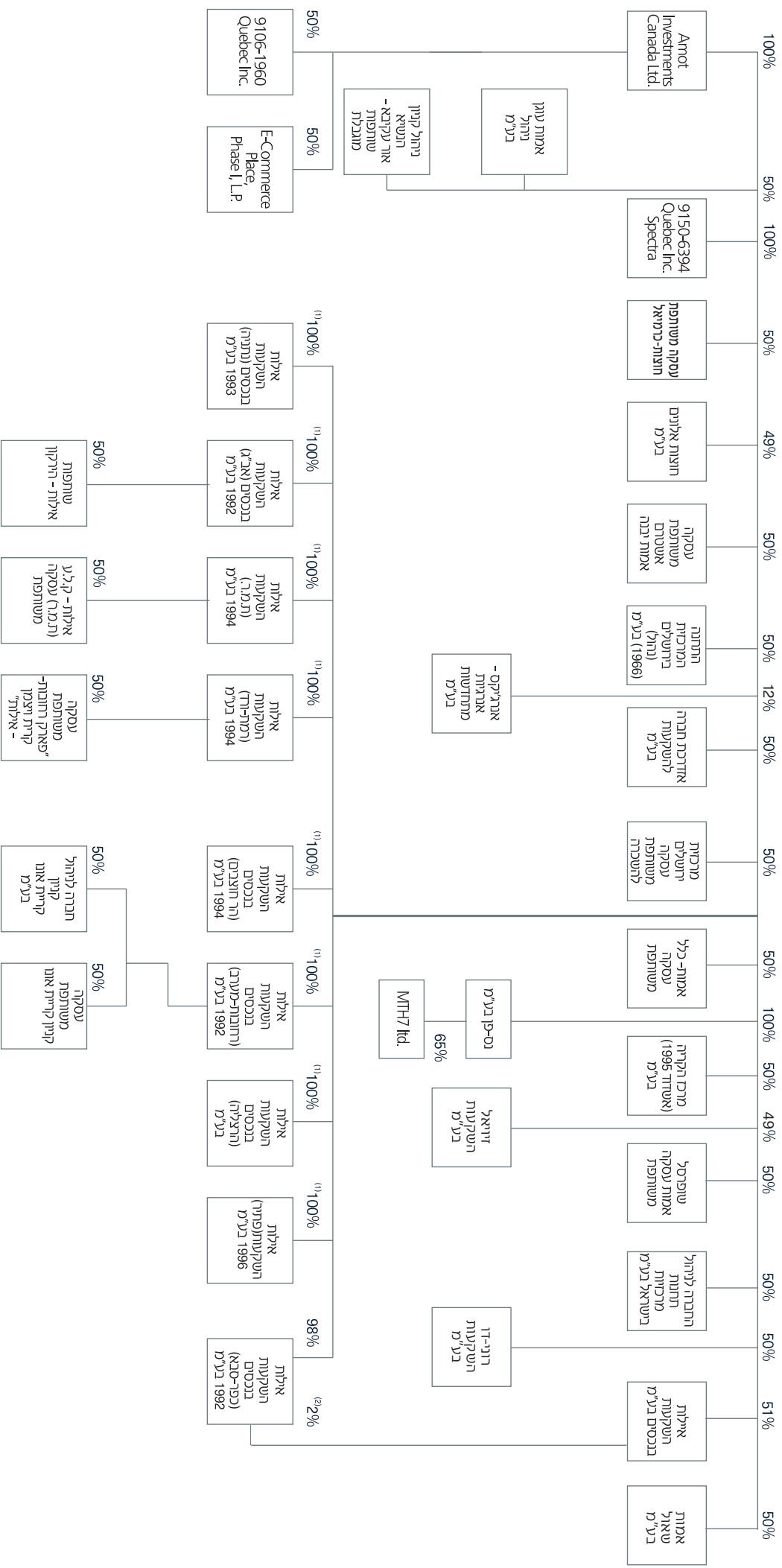
מבנה הקבוצה

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

¹ למועד דוח זה מחזיקה חברה בת של החברה ב-65% מהבעלות והשליטה בחברה זרה הונגרית, שהינה הבעלים של נכס בהונגריה שהינו זניח לפעילותה של החברה.

² לא כולל נכס מניב בחו"ל שאינו מהותי.

אמות השקעות בע"מ



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

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

(3) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

(4) כפוף לפרה רולינג מול מס הכנסה.

השקעות בהון התאגיד שבוצעו מיום ההנפקה ועד 31 דצמבר, 2011 :

תאריך	פרטים	ע.נ באלפים	תמורה באלפי ש"ח	מחיר המניה בש"ח	מחיר מניה מתואם בעקבות חלוקת מניות הטבה
	ע.נ לפני הנפקה	100,000			
מאי 2006	הנפקה לציבור	25,000	318,750	12.75 (1)	10.20
נובמבר 2006	הנפקה פרטית למוסדיים	720	8,856	12.30	9.90
נובמבר 2006	מימוש אופציות (סד' 2)	20	288	14.40	11.50
דצמבר 2006	הנפקה פרטית למוסדיים	880	10,824	12.30	9.90
מאי 2007	הנפקה פרטית למנכ"ל	628	6,574	10.47 (2)	8.40
מאי 2007	הנפקה פרטית למנכ"ל	372	4,606	12.38 (2)	9.90
נובמבר 2007	הנפקה לציבור	5,800	69,600	12.00	9.60
אוגוסט 2009	חלוקת מניות הטבה (3)	33,355	0	0	0
ספטמבר 2009	הנפקה פרטית לחברת מגדל (4)	32,000	249,440	7.80	7.80
דצמבר 2009	הנפקה פרטית למוסדיים (5)	7,000	57,610 (6)	8.23	8.23
אוקטובר 2010	הנפקה לציבור	20,953	227,344	10.85	10.85
אוקטובר 2010	הנפקה פרטית לדירקטורים	37.5	37.5	1.00 (7)	1.00
נובמבר 2010	הנפקה פרטית לבנק הבילאומי הראשון (4)	3,000	33,300	11.10	11.10
שנת 2010	מימוש אופציות עובדים	565	3,137	5.55 (9)	5.55
מאי 2011	הנפקה פרטית לדירקטורים	19	19	1.00 (7)	1.00
מאי 2011	הנפקה פרטית למנכ"ל	122	1,250	10.24 (8)	
שנת 2011	מימוש אופציות עובדים	2,378	12,368	5.20 (9)	
סך ערך נקוב ³		232,850	1,004,004		

- (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 לדוח זה.
- (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) לעניין זה ראה באור 19 (ה) לדוחות הכספיים.
- (5) בעקבות רכישת אגרות חוב ושטרי הון לא סחירים שהונפקו על ידי אילות הבנות. לעניין זה ראה ביאור 18ב'(2) לדוחות הכספיים.
- (6) לענין זה ראה באור 18 (ב)(2)(ג) לדוחות הכספיים.
- (7) בהתאם לתנאי תכנית ההקצאה הפרטית לדירקטורים על הדירקטורים לשלם את ערכן הנקוב של המניות המוקצות להם.
- (8) בהתאם למדיניות התגמול למנכ"ל החברה, לפרטים נוספים ראה באור 27 ד. (2) לדוחות הכספיים.
- (9) תוספת מימוש בהתאם לתוכנית האופציות.

מדיניות החברה הינה לשתף את בעלי מניותיה ברווחי החברה בדרך של חלוקת דיבידנדים בכל שנה קלנדרית באופן שוטף, זאת כל עוד חלוקת הדיבידנדים אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של הקבוצה להשקעות כפי שתהיינה מידי פעם ובכפוף לכל דין.

בינואר 2007 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.

בחודש פברואר 2011, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2011 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 56 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 14 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

במסגרת ההחלטה כאמור, בשנת 2011 חילקה החברה דיבידנד בסכום כולל של כ- 129 מיליוני ש"ח המהווה 56 אגורות למניה.

בנוסף החליט דירקטוריון החברה ביום 15 מרץ, 2012 כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2012 דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 64 אג' למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 16 אג' למניה, בתום כל רבעון קלנדרי בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהתאם להחלטה זו, ביום 15 מרץ, 2012 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2012 בסך של 16 אג' למניה (כ-37.2 מיליון ש"ח בהתחשב בהון המניות הקיים בחברה במועד פרסום דוח זה) שישולם במהלך אפריל 2012.

יתרת רווחי החברה הניתנים לחלוקה לתאריך 31.12.2011 הינה 964,028 אלפי ש"ח (בטרם חלוקת הדיבידנד עליו הכריזה החברה ביום 15 מרץ, 2012).

להלן דיבידנדים ששילמה החברה מתוך רווחיה הראויים לחלוקה במהלך השנים 2006-2011 :

השנה בגינה שולם הדיבידנד	דיבידנד שוטף ש"ח למניה	דיבידנד מיוחד ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ש"ח למניה	סה"כ דיבידנד ששולם בגין אותה שנה (ש"ח)
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
2010	0.48	-	0.48	102 מיליון
2011	0.56	-	0.56	129 מיליון
סך הכל	2.32	3.99	6.31	942 מיליון

2.1 מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה⁴ (באלפי ש"ח):

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

2010	2011	
43,856	196,265	מזומנים ושווה מזומנים
144,613	167,943	יתרת נכסים שוטפים
5,427,587	5,826,830	נדל"ן להשקעה
506,239	658,868	נדל"ן להשקעה בהקמה
6,276,033	6,893,582	סך נכסים
168,331	144,067	יתרת התחייבויות שוטפות
364,162	286,706	אשראי ז"ק וחליות שוטפות
1,580,920	1,631,988	אגרות חוב
1,393,460	1,899,574	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
247,947	389,344	מסים נדחים
3,929,782	4,510,424	סך התחייבויות
2,346,251	2,383,158	סך הון עצמי
950,092	964,028	מתוכו עודפים
6,276,033	6,893,582	סה"כ התחייבויות והון עצמי

⁴ כל הנתונים בדוח זה מובאים בש"ח, אלא אם נאמר אחרת.

2.1.2 נתונים תוצאתיים עקריים של החברה על בסיס מאוחד (באלפי ש"ח):

2009	2010	2011	
315,905	376,019	444,109	הכנסות משכירות
39,325	44,109	49,112	הכנסות מניהול
355,230	420,128	493,221	סך הכנסות מדמי ניהול ושכירות
146	-	-	פחת והפחתות
42,718	47,442	55,676	ניהול, אחזקה ותפעול
1,495	3,472	3,136	הוצאות שלא ניתן לייחס
44,359	50,914	58,812	סך עלות השכרת הנכסים והפעלתם
310,871	369,214	434,409	רווח מהשכרת נכסים והפעלתם
235,050	273,647	117,269	התאמת שווי הוגן של נדל'ן להשקעה
42,313	34,527	40,005	הוצאות הנהלה כלליות ואחרות
503,608	608,334	511,673	רווח תפעולי
120,860	134,616	153,215	הוצאות מימון – ריבית ריאלית
94,770	56,826	76,028	הוצאות מימון – הצמדה
(79,000)	-	114,163	הוצאות (הכנסות) מסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה
35,111	29,542	38,444	הוצאות מסים על ההכנסה
331,867	387,350	129,823	רווח נקי מפעילות נמשכת
171	(9,859)	13,408	רווח (הפסד) מפעילות מופסקת
332,038	377,491	143,231	רווח נקי לשנה
311,017	369,214	434,409	NOI - רווח מהשכרת נכסים והפעלתם בנטרול פחת
292,778	307,122	325,534	NOI מנכסים זרים
18,239	62,092	108,875	NOI מנכסים חדשים
269,380	335,600	395,445	EBITDA - רווח תפעולי בניכוי שיעורים והפחתות

FFO (Funds From Operations) – רווח נקי, בנטרול רווחים והפסדים ממכירת נכסים, שינויים בשווי ההוגן של נכסים שהוכרו ברווח הכולל, פחת והפחתות שונות, הוצאות והכנסות ממסים נדחים וכן הכנסות או הוצאות אחרות נוספות אשר אינן תזרימיות באופיין.

FFO לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011	
332,038	377,491	143,231	רווח נקי לתקופה
(171)	9,859	(13,408)	פעילות שהופסקה
(235,050)	(273,647)	(117,269)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
(45,322)	30,635	151,208	מיסים נדחים
(7,965)	-	-	הוצאות בקשר לרכישת אג"ח
-	(2,612)	(968)	הפרשות
2,258	5,790	4,240	שערוך כתבי אופציות ואחרות
3,883	1,170	(907)	פחת, הפחתות ושונות
49,671	148,686	166,127	FFO נומינלי
94,331	56,826	76,028	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
144,002	205,512	242,155	FFO ריאלי
175,282	210,282	230,902	מס' מניות משוקלל
0.82	0.98	1.05	FFO ריאלי למניה

הגורמים העיקריים המשפיעים על שוויים של נכסים מניבים ועל הביקוש ושיעורי התפוסה הם:

מיקום הנכס; דרכי גישה לתחבורה (כולל תחבורה ציבורית); איכות הבניה; גובה דמי השכירות; איכות השוכרים העיקריים ויציבותם; גובה המיסוי העירוני; שירותים אזוריים; סביבה עסקית (כולל מידת התחרות באזור לסוג המבנה); קירבה לקהל יעד (מהותי לחברות המקבלות קהל), לגופי עוגן (כגון בית משפט או מרכזים רפואיים) ולמקורות כוח אדם.

נכסי פריים

לחברה מספר נכסי נדל"ן מניבים הממוקמים באזורי פריים ובשל כך, נהנים מיתרון תחרותי על פני נכסים אחרים. הסיבות המרכזיות להגדרת נכס כנכס פריים:

- האזור מהווה אזור תעסוקה ייעודי וככזה תמיד יהיה לו ביקוש יחסי עודף גם במצבי שוק קשים.
- הנכס מושכר במלואו לשוכר מוביל בשוק בתחומו עם מח"מ שכירות ארוך.
- הנכס נותן מענה לביקוש גובר לשימושים באזור.

תחת בחינת מכלול השיקולים⁵ לעיל, בחרה החברה להציג את נכסיה ע"פ מעגלי הביקוש הבאים:**מעגל ראשון – "גוש דן"**

האזור מהווה את ליבת הסביבה העסקית בישראל וככזה נהנה הן מחתך אוכלוסיה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, נגישות מירבית, תחבורה מפותחת, מרכזי תרבות ובידור ולב ליבה של העשייה העסקית בישראל וכל זאת באזור עתיר אוכלוסיה בעל צפיפות האוכלוסין הגבוה ביותר במדינה. אנו רואים **בתל אביב, רמת גן וגבעתיים** כערים בעלות מאפיינים של מעגל ביקוש ראשון. לחברה נכסים רבים במעגל זה ביניהם ניתן למנות את: **מגדל אמות השקעות, בית אירופה, מתחם בית אמות משפט, בית אמות ביטוח, מגדל המאה, בית קומברס ברמת החייל, בית פלאפון** בגבעתיים, נכס בהקמה מגדל "אמות אטריום" במתחם בורסת היהלומים וכן נכסים שונים נוספים.

מעגל שני – "עוטף גוש דן"

עליית המחירים החדה ומצוקת הקרקעות באזור גוש דן, הסיטו את הביקושים למעגל הבא והוא ישובי עוטף גוש דן. השרון הפך לאזור נדל"ני חם ומבוקש. אזור הפרדסים שהיה בעבר ריאה ירוקה אחת גדולה של מרכז הארץ, מפנה את מקומו לנדל"ן העסקי המאופיין בתעשייה וקריית היי-טק, יחד עם תחבורה ההולכת ומתפתחת דוגמת כביש 6 ופיתוח קווי הרכבת – תרמו למיצוב השרון כבעל אוכלוסיה חזקה יחסית מבחינה סוציו-אקונומית וכאזור שמנקז חלק ניכר מהביקושים לנדל"ן למגורים שלצידו גידול בביקושים לנדל"ן מסחרי.

ערי עוטף גוש דן נהנות לאחרונה משיפור דרכי הגישה והתחבורה הציבורית לגוש דן, מצד אחד, ומביקושים גוברים מצד עסקים, זאת לנוכח עליות מחירי השכירות בגוש דן, המניעות את בעלי העסקים לחפש אלטרנטיבות זולות יותר אך עדיין קרובות לליבת העסקים בגוש דן. המעגל כולל בתוכו את הערים והישובים המרוחקים כ- 25 עד 30 דקות נסיעה מגוש דן וביניהן ערים רבות בהן יש לחברה נכסים מניבים, כגון: **פתח תקווה** (מגדל פלינר, בית טלדור, בית תים ונכס בהקמה מגדלי אמות פלטינוס), **קריית אונו** (קניון קרית אונו), **כפר סבא** (קניון ערים), **נתניה** (פארקי התעשייה פולג ושיאים), **ראש העין** (פארק היי טק "אמות דניאל פארק אפק"), **לוד** (מתחם פארק תעשייתי קרגל), **בית דגן** (מתחם תעסוקה ומשרדים "פארק טק") **והרצליה פיתוח** (בניין מרכזים 2001, בית ורינט).

⁵ בסקירת מכלול הגורמים לביקושים לנדל"ן מניב הסתמכה החברה על מאמר של חברת הדירוג מעלות S&P העוסק בניתוח ענף הנדל"ן המניב.

מעגל שלישי – "ירושלים-חדרה-אשדוד"

לאור התפתחות הנדל"ן באזורי עוטף גוש דן והשרון בשנים האחרונות, הפכו גם יעדי השרון ועוטף גוש דן יקרים יותר קשים להשגה, מה שמאלץ את העסקים להרחיק למעגל הביקוש השלישי בסביבת הנדל"ן העסקי. אזורים אלה נהנים לרוב מהקלות במיסוי עירוני המעודדות בתי עסק לפתוח עסקיהם באזור ועדיין מאפשרים לעסקים להיות מקרבת אוכלוסיית המרכז בעקבות שיפור דרכי הגישה והתחבורה.

המעגל כולל בתוכו את הערים והישובים המרוחקים כ- 40 עד 60 דקות נסיעה מגוש דן וביניהם ערים בהן לחברה נכסים מניבים כגון: **ירושלים** (תחנה מרכזית ירושלים, בית יהב, בית אמות הר-חוצבים), **מודיעין** (מרכזים לוגיסטיים), **אור עקיבא** (קניון אורות), **קיסריה** (מבנה תעשייתי "בסט קרטון"; מבנה תעשייתי פרנקל כ.ד. בפארק תעשיות קיסריה), **רחובות** (פארק תעשייה רחובות, "בית סאפיינס" בפארק ת.מ.ר.), **אשדוד** (מרכז הקיריה), **יבנה** (פארק תעשייה "על המוביל"), **חדרה** וכו'.

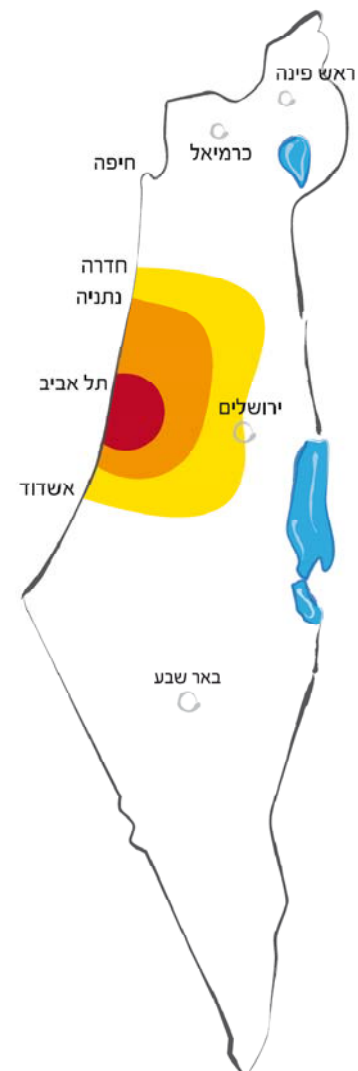
מעגל רביעי – "צפון ודרום הארץ"

מעגל זה כולל בתוכו את שאר אזורי הארץ, אשר לרוב סובלים מנחיתות הן בדרכי התחבורה, הן מהשקעות המדינה בתשתיות, וכן מאוכלוסייה ברמה סוציו אקונומית נמוכה יותר ומיעוט בהיצע התעסוקתי.

גם במעגל זה לחברה מספר נכסים מניבים כגון: **חיפה** (בית אמות חיפה, תחנה מרכזית חיפה), **כרמיאל** (מרכז מסחרי "מיי סנטר"; קניון "חוצות כרמיאל"), **קיבוץ אלונים** (מרכז מסחרי "חוצות אלונים"), **ראש פינה** (מרכז מסחרי "סנטר הגליל") **ובאר שבע** (מרכז מסחרי נווה זאב, מרכז מסחרי B7).

טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

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



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

(1) להלן ניתוח מידע אודות סך השטחים העיליים המניבים של החברה במ"ר:

ליום 31.12.2011							
שימושים אזורים	משרדים	מסחריים	מרכזים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ
אחוז מסך השטח							
מעגל ראשון	100,381	6,621	7,535	-	-	-	114,537
מעגל שני	79,083	30,898	11,024	108,696	-	-	229,701
מעגל שלישי	22,748	17,117	6,311	104,336	10,958	-	161,470
מעגל רביעי	12,430	52,322	15,404	3,600	1,153	-	84,909
סה"כ	214,642	106,958	40,274	216,632	12,111	-	590,617
אחוז מסך השטח	36.3%	18.1%	6.8%	36.7%	2.1%	-	100%

ליום 31.12.2010							
שימושים אזורים	משרדים	מסחריים	מרכזים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ
אחוז מסך השטח							
מעגל ראשון	97,464	8,707	7,535	-	-	-	113,706
מעגל שני	75,964	29,813	11,024	107,421	-	-	224,222
מעגל שלישי	22,748	17,117	6,311	66,364	10,958	-	123,498
מעגל רביעי	12,430	52,322	15,404	3,600	8,855	-	92,611
סה"כ	208,606	107,959	40,274	177,385	19,813	-	554,037
אחוז מסך השטח	37.7%	19.5%	7.3%	32%	3.5%	-	100%

(2) להלן ניתוח מידע אודות שווי הוגן של הנכסים המניבים של החברה באלפי ש"ח:

ליום 31.12.2011 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מסחריים	מרכזים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ
אחוז מסך השווי							
מעגל ראשון	1,355,020	94,616	159,777	-	-	-	1,609,413
מעגל שני	746,943	882,973	173,376	512,267	-	-	2,315,559
מעגל שלישי	228,490	291,361	85,056	386,810	64,755	-	1,056,472
מעגל רביעי	71,460	564,099	174,946	10,056	11,500	-	832,061
סך שווי נדל"ן	2,401,913	1,833,049	593,155	909,133	76,255	-	*5,813,505
אחוז מסך השווי	41.3%	31.5%	10.2%	15.6%	1.3%	-	100%

(*) לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי בשווי 13,325 אש"ח.

ליום 31.12.2010 (*)							
שימושים אזורים	משרדים	מסחריים	מרכזים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ
אחוז מסך השווי							
מעגל ראשון	1,258,296	123,948	153,274	-	-	-	1,535,518
מעגל שני	684,748	867,563	167,786	464,489	-	-	2,184,586
מעגל שלישי	214,988	292,499	80,284	193,452	61,267	-	842,490
מעגל רביעי	71,215	536,429	168,246	9,789	64,953	-	850,633
סך שווי נדל"ן	2,229,247	1,820,439	569,590	667,730	126,221	-	*5,413,227
אחוז מסך השווי	40.8%	33.8%	10.8%	12.3%	2.3%	-	100%

(*) לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי בשווי 14,360 אש"ח.

(3) להלן ניתוח מידע אודות פילוח ה- NOI (Net Operating Income) הנובע מהנכסים מניבים של

החברה באלפי ש"ח :

לשנת 2011(*)

שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך ה- NOI
מעגל ראשון	96,512	7,331	9,104	-	-	112,947	25.9%
מעגל שני	57,285	66,434	12,483	39,352	-	175,554	40.2%
מעגל שלישי	18,264	22,956	5,568	21,447	5,453	73,688	16.9%
מעגל רביעי	5,165	46,311	12,202	897	9,396	73,971	17%
סה"כ	177,226	143,032	39,357	61,696	14,849	* 433,024	100%
אחוז מסך ה- NOI	40.6%	32.9%	9%	14.1%	3.4%	100%	

הנתון כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס – ראה סעיף 2.1.2 () לא כולל NOI בסך 1,385 בגין נכס לא מהותי בחייל.

לשנת 2010(*)

שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך ה- NOI
מעגל ראשון	90,370	7,524	7,676	-	-	105,570	28.3%
מעגל שני	40,463	70,188	11,578	34,153	-	156,382	41.9%
מעגל שלישי	16,813	21,020	5,215	16,324	4,860	64,232	17.2%
מעגל רביעי	4,649	19,775	11,288	866	9,924	47,300	12.7%
סה"כ	152,295	118,507	35,757	51,343	14,784	*369,214	100 %
אחוז מסך ה- NOI	40.9%	31.8%	9.6%	13.8%	4%	100%	

הנתון כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס – ראה סעיף 2.1.2 () לא כולל מידע המתייחס לנכסים שנרכשו סמוך למועד המאזן

לשנת 2009

שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך ה- NOI
מעגל ראשון	72,622	4,100	6,666	-	-	83,388	27%
מעגל שני	34,458	62,561	10,652	21,369	-	129,040	41%
מעגל שלישי	16,365	21,553	4,649	15,778	4,907	63,252	20%
מעגל רביעי	3,608	14,940	8,101	842	9,341	36,832	12%
סה"כ	127,053	103,154	30,068	37,989	14,248	*311,017	100 %
אחוז מסך ה- NOI	40.7%	33%	10%	12.2%	4.6%	100%	

*הנתון כולל הוצאות שלא ניתנות לייחוס – ראה סעיף 2.1.2

(4) להלן ניתוח מידע אודות פילוח רווחי/הפסדי שערך מהנכסים המניבים של החברה באלפי ש"ח :

לשנת 2011							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
מעגל ראשון	21,202	3,716	6,503	-	-	31,421	31.5%
מעגל שני	20,967	(17,584)	5,590	12,354	-	21,327	21.4%
מעגל שלישי	7,181	5,222	4,760	5,027	(1,254)	20,936	21%
מעגל רביעי	3,306	22,282	6,700	267	(6,434)	26,121	26.2%
סה"כ	52,656	13,636	23,553	17,648	(7,688)	99,805	100%
אחוז מסך רווחי השערך	52.8%	13.7%	23.6%	17.7%	(7.7)%	100%	

לשנת 2010							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
מעגל ראשון	57,636	11,204	11,716	-	-	80,556	32%
מעגל שני	30,971	(22,866)	10,884	58,489	-	77,478	30%
מעגל שלישי	19,652	14,200	6,205	7,251	5,841	53,149	21%
מעגל רביעי	14,640	17,542	11,141	233	288	43,844	17%
סה"כ	122,899	20,080	39,946	65,973	6,129	255,027	100%
אחוז מסך רווחי השערך	48.2%	7.9%	15.7%	25.8%	2.4%	100%	

לשנת 2009							
שימושים אזורים	משרדים	מרכזים מסחריים	סופרמרקטים	פארקים תעשייתיים	תחנות מרכזיות	סה"כ	אחוז מסך רווחי השערך
מעגל ראשון	40,046	(1,572)	37,870	-	-	76,344	33.4%
מעגל שני	19,679	1,894	26,293	5,239	-	53,105	23.3%
מעגל שלישי	20,009	5,629	15,846	6,773	(801)	47,456	20.8%
מעגל רביעי	459	11,819	24,247	323	14,500	51,348	22.5%
סה"כ	80,193	17,770	104,256	12,335	13,699	228,254	100%
אחוז מסך רווחי השערך	35.1%	7.8%	45.7%	5.4%	6%	100%	

(5) להלן פירוט דמי שכירות חודשיים ממוצעים של החברה מהנכסים המניבים של החברה (בש"ח למ"ר):

בפועל

שימושים אזורים										
משרדים		מרכזים מסחריים		סופרמרקטים		פארקים תעשייתיים		תחנות מרכזיות		
2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	
74	79	86	89	85	101	-	-	-	-	מעגל ראשון
56	58	203	197	88	95	25	28	-	-	מעגל שני
60	63	114	121	69	74	22	26	39	44	מעגל שלישי
35	34	81	74	60	65	20	21	136	136	מעגל רביעי

*חושב על בסיס הכנסות שכ"ד בלבד ללא דמי חניה וניהול.

חושב על בסיס מלוא שטחי הנכסים בניכוי שטחים אשר היו פנויים במהלך כל השנה ובניכוי שטחים פנויים ליום 31.12.2011. נכסים שנרכשו במהלך שנת 2011 נלקחו בחשבון על פי תרומתם היחסית לדמי השכירות השנתיים.

דמי שכירות למ"ר מחוזים שנחתמו במהלך תקופת הדיווח *

שימושים אזורים										
משרדים		מרכזים מסחריים		סופרמרקטים		פארקים תעשייתיים		תחנות מרכזיות		
2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	
84	84	53	61	144	-	-	-	-	-	מעגל ראשון
54	55	206	174	110	-	39	42	-	-	מעגל שני
55	54	124	115	85	-	28	28	-	-	מעגל שלישי
31	36	93	110	99	-	-	-	-	-	מעגל רביעי

*השינויים בדמי השכירות בין השנים נובע בין היתר מתנאי הסכם השכירות השונים הכוללים רמת גימור שונה, גודל המושכר, חודשי גרייס וכן האופי הייחודי של כל נכס ונכס (קומת המושכר, לדוג').

(6) להלן ניתוח מידע אודות שיעורי תפוסה ממוצעים בנכסי נדל'ן המניבים של החברה (באחוזים):

ליום 31.12 (באחוזים)												
שיעור תפוסה ממוצע לאזור		תחנות מרכזיות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזוריים
2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	
96.2	96.4	-	-	-	-	100	100	98.6	98.7	95.8	96	מעגל ראשון
98.4	97.1	-	-	98.7	98.2	100	100	98.5	93.4	97.6	96.7	מעגל שני
95.6	98.3	100	100	94.5	98.3	100	100	93.9	98.5	97.1	96.8	מעגל שלישי
92	98.2	68.7	87.9	100	100	100	100	96	99.5	90	97.2	מעגל רביעי
96.48	97.5	86	94.6	97.1	98.3	100	100	96.8	97.5	96.1	96.4	שיעור תפוסה ממוצע לשימוש

לקבוצה אין שינוי מהותי בין שיעור תפוסה ממוצע ליום תאריך הדוח לבין תקופת שנת הדוח .

(7) להלן ניתוח מידע אודות מספר נכסיה המניבים של החברה :

לשנה שנסתיימה ביום 31.12												
סך לאזור		תחנות מרכזיות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזוריים
2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	
20	19	-	-	-	-	7	7	3	3	10	9	מעגל ראשון
29	29	-	-	5	5	11	11	4	4	9	9	מעגל שני
15	17	1	1	4	6	5	5	2	2	3	3	מעגל שלישי
28	27	2	1	1	1	14	14	7	7	4	4	מעגל רביעי
92	92	3	2	10	12	37	37	16	16	26	25	סך לשימוש

(8) להלן ניתוח מידע אודות שיעורי תשואה ממוצעים (על פי שווי בסוף שנה) מנכסיה המניבים של החברה

באלפי ש"ח :

בפועל - לשנה שנתיימה ביום 31.12*

שיעור תשואה ממוצע לאזור		תחנות מרכזיות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזוריים
2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	
6.9%	6.9%	-	-	-	-	5%	5.7%	6.1%	7.1%	7.2%	7.1%	מעגל ראשון
7.7%	7.6%	-	-	7.4%	7.7%	6.9%	7.2%	8.1%	7.5%	7.8%	7.7%	מעגל שני
7.6%	7.9%	7.9%	8.4%	8.4%	8.1%	6.5%	6.5%	7.2%	7.9%	7.8%	8%	מעגל שלישי
8%	7.9%	15%	12%	8.8%	8.9%	6.7%	7%	7.4%	8.2%	6.5%	7.2%	מעגל רביעי
7.5%	7.5%	12%	9%	7.7%	7.9%	6.3%	6.6%	7.6%	7.8%	7.4%	7.3%	שיעור תשואה ממוצע לשימוש

* נתוני 2010 ללא נכסי נס-פן, אשר נרכשו ביום 31/12/10. * בנטרול NOI בגין נכס מניב שעבר נדל"ן בהקמה ליום 31.12.2011. ** בנטרול NOI המיוחס לנכסים מניבים שסווגו בסוף שנה נדל"ן בהקמה.

- הנתונים המוצגים לעיל אינם משקפים את שיעור התשואה הממוצע של הנכסים לתקופה האמורה, שכן חושבו ע"ס NOI שצמח במהלך השנה וחולק בשווי נכס לסוף שנה.
- שיעור התשואה בפועל אינו מהווה את שיעור ההיוון שבו השתמשה הקבוצה לשיעור נכסיה.
- חושב על בסיס שווי הוגן נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2011.
- 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 נוסף על שיעורי תשואה ממוצעים (ע"פ שווי סוף שנה) מנכסים מניבים ע"ס NOI מתוקנן (NOI שתוקנן ע"ס מועד רכישת הנכסים במהלך השנה):

מתואם - לשנה שנתיימה ביום 31.12*

שיעור תשואה ממוצע לאזור		תחנות מרכזיות		פארקים תעשייתיים		סופרמרקטים		מרכזים מסחריים		משרדים		שימושים אזוריים
2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	
7.1%	7.2%	-	-	-	-	5%	5.7%	6.1%	7.2%	7.5%	7.4%	מעגל ראשון
7.8%	8%	-	-	7.5%	8.5%	6.9%	7.2%	8.2%	7.9%	7.9%	8%	מעגל שני
7.9%	8%	8%	8.4%	9.1%	8.2%	6.5%	6.6%	7.6%	8%	8%	8.2%	מעגל שלישי
8.6%	8%	17.4%	12%	8.9%	8.9%	6.7%	7%	8.2%	8.3%	7.3%	7.5%	מעגל רביעי
7.71%	7.78%	12.5%	9%	7.9%	8.4%	6.3%	6.6%	7.9%	8%	7.6%	7.6%	שיעור תשואה ממוצע לשימוש

*נתוני 2010 ללא נכסי נס-פן, אשר נרכשו ביום 31/12/10.

- חושב על בסיס שווי הוגן נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2011 המיוחס לשטחים מושכרים.
- שיעור התשואה אינו מהווה את שיעור ההיוון שבו השתמשה הקבוצה לשיעור נכסיה.

2.2.2 מידע אודות שיעור הכנסותיה הצפויות של החברה מדמי שכירות בגין הסכמי שכירות חתומים של

נכסי הקבוצה ליום 31.12.11, בהתפלגות לפי מועד סיומם:

בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת ההכרה בהכנסה	
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבית קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבית קבועים		
באלפי מ"ר		במליוני ש"ח	באלפי מ"ר		במליוני ש"ח		
15	126	116	19	147	114	רבעון 1	2012
11	53	115	19	85	112	רבעון 2	
7	52	114	24	107	108	רבעון 3	
17	90	112	51	193	104	רבעון 4	
50	321	457	113	532	438	סה"כ 2012	
56	199	426	109	373	337	2013	
50	179	387	77	227	253	2014	
50	137	351	92	129	203	2015	
385	659	2,037	200	234	794	2016 ואילך	
591	1,495		591	1,495		סה"כ	

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

(א) קנס בגין מימוש יציאה מוקדמת, ככל שקיים, לא נלקח בחשבון.

(ב) הסכומים כוללים את חלק החברה בנכסים באיחוד יחסי.

המידע הכלול בטבלאות שלעיל הינו מידע צופה פני עתיד (ראה הערה בראש דוח זה לעיל). המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה ביחס למועדי הפקיעה של הסכמי 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.

2.2.3 מידע אודות שוכרים עיקריים לקבוצה:

לחברה אין שוכרים אשר הכנסות דמי השכירות מהם מהווה לפחות 10% מסך הכנסות הקבוצה מדמי שכירות וניהול נכסים.

2.2.4 מידע אודות נכסיה העקריים של הקבוצה:

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. בין נכסיה ניתן למנות:

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
מגדל אמות השקעות	רחוב שאול המלך, מרכז תל אביב	בשל סמיכותם למתחם בתי המשפט, מהווים הבניינים נכסי פריים עקב ביקוש עודף מצד בעלי מקצועות חופשיים ומשרדי ממשלה לשכור באזור המתחם.
בית אמות משפט	בלב מתחם בתי המשפט בעיר	
בית אמות ביטוח	רח' דרך מנחם בגין, תל אביב	
בית פלאפון	דרך יצחק רבין, גבעתיים	הבניין מהווה נכס פריים בשל היותו מושכר במלואו לשוכר יחיד המוביל בשוק בתחומו עם מח"מ שכירות ארוך.
בית קומברס/אלווריון	מתחם רמת החייל, תל אביב	הבניין מהווה נכס פריים בשל הביקושים מצד חברות מדיה והיי טק בעיקר ושטחי שכירות באזור. (חלק הקבוצה כ- 30%)
מגדל המאה	רח' אבן גבירול, תל אביב	נכס הממוקם בציר רחוב מרכזי, המושכר ברובו לנותני שירות וקופות חולים. (חלק הקבוצה 50%)
בית טלדור	א.ת. קרית אריה, פתח תקווה	בניין המושכר במלואו לחברת המחשבים "טלדור"
בית ורינט	מתחם ההיי-טק, הרצליה	בניין המושכר בעיקרו לחברת ההי-טק ורינט (חלק הקבוצה 30%).
בית מלם תים	א.ת. קרית אריה, פתח תקווה	בניין משרדים המושכר במלואו לחברת "מלם תים".

הקבוצה מנהלת את בנייני המשרדים באמצעות חברות ניהול חיצוניות או באמצעות נציגויות הבתים המשותפים.

לקבוצה זכויות באחד עשר **קניונים ומרכזים מסחריים**:

שם הנכס	מיקום הנכס	שם הנכס	מיקום הנכס
קניון ערים כפר סבא	מרכז העיר כפר סבא	מרכז מסחרי "B7"	באר שבע
קניון קרית אונו	מרכז העיר קרית אונו (חלק הקבוצה 50%).	מרכז מסחרי "נווה זאב"	באר שבע
קניון אורות אור עקיבא	אור עקיבא	מרכז הקריה אשדוד	אשדוד (חלק הקבוצה 50%)
קניון מרכזית ירושלים	תחנה מרכזית ירושליים (חלק הקבוצה 50%).	מרכז מסחרי "מיי סנטר"	א.ת. כרמיאל
קניון חוצות אלונים	קיבוץ חוצות אלונים (חלק הקבוצה כ-50%).	מרכז מסחרי "סנטר הגליל"	ראש פינה
מול 124 תל אביב	רח' אבן גבירול, תל אביב (חלק הקבוצה 50%).		

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

הקבוצה בעלים ו/או שותפה בבעלות עם אחרים במספר **פארקים תעשייתיים** :

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
פארק שיאים נתניה	א.ת פולג נתניה	הנכסים מהווים נכס פריים בשל יכולתם לתת מענה באזור בו קיים ביקוש גובר לשילוב שימושים הן לצרכי משרדים והן לצרכי לוגיסטיקה ואחסנה.
פארק פולג נתניה		
מתחם קרגל בלוד	א.ת לוד	נכס המושכר במלואו לחברת קרגל, המהווה חברה מובילה בתחומה עם מח"מ שכירות ארוך טווח.
מתחם בסט קרטון	א.ת קיסריה	נכס המושכר במלואו לחברת בסט קרטון, המהווה חברה מובילה בתחומה.
פארק טכנולוגי יבנה	א.ת יבנה	חלק הקבוצה 50%.
פארק רחובות	א.ת רחובות	חלק הקבוצה 33%.
מתחם פרנקל כ.ד.	א.ת. קיסריה	נכס המושכר במלואו לתעשיית האריזות.
פארק לוגיסטי מודיעין	א.ת מודיעין	נכס המושכר לשני שוכרים נפרדים עם מח"מ שכירות ארוך טווח.

הפארקים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות החברה או על ידי חברות ניהול חיצוניות או על ידי השוכרים.

לחברה בעלות ב-2 שטחי מקרקעין של **תחנות מרכזיות** :

שם הנכס	מיקום הנכס	יחוס הנכס
תחנה מרכזית ירושלים	ירושלים	חלק הקבוצה 50%.
תחנה מרכזית דימונה⁶	דימונה	חלק הקבוצה 50%.

עיקר הכנסות החברה משכירות בגין התחנות המרכזיות נובעות מהתחנות בירושלים.

בבעלות החברה 37 נכסים המשמשים **כסופרמרקטים** בפריסה ארצית המושכרים לקבוצת "ריבוע כחול ישראל בע"מ", "ל"שופרסל בע"מ", "ל"קואופ ירושלים" ולאחרים. אחוז התפוסה נכון ליום 31.12.2011 הינו 100%.

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 2.2.11 לדוח זה).

⁶ בדצמבר 2011 הסתיים הסכם השכירות שבין החברה ושותפתה לזכויות בתחנה המרכזית דימונה לבין "אגד".

להלן פרטים המתאפשרים לנכסים עיקריים של הקבוצה (לא כולל נכסים בהקמה) ששוויים ההון בלוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2011 מהווה 5% יותר מסך נכסי התאגיד למעט זה או שהשינוי בשווי ההון שלהם בתקופת הדוח מהווה, בערכו המוחלט, 5% יותר מהרווח של הקבוצה לפני מימון, מס ולפני רווח או הפסד משערך נדל"ן להשקעה לשנת 2011 (לא כולל דמי ניהול) ואשר השינוי בשווי ההון כאמור, מהווה, בערכו המוחלט, שני אחוזים יותר מהון התאגיד בניכוי זכויות המיעוט למועד הדוחות:

רשימת נכסים מהותיים:

שם הנכס	שנה	חלק החברה בשטח (מ"ר)	שווי הון בסוף תקופה (אש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה	NOI בפועל בתקופה	פדיון למ"ר***	שיעור תשואה בפועל *	שיעור תשואה מותאם **	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות שחייבים ממוצעי למ"ר בפועל* (ש"ח)	מודל ההערכה
קניין ערים, כפר סבא	2011	מעגל	477,000	36,175	33,874	1,839	7.1%	7.5%	95.27%	204	הון תזרים עתדי מייצג
	2010	מרכזים מסחריים	465,000	40,340	38,613	1,792	8.3%	7.6%	98.1%	221	זרניצקי ושות' נש"ח
	2009	360,885	495,000	33,564	31,977	1,892	6.5%	8%	100%	230	מייצג
	2011	מעגל	258,600	16,280	18,714	-	7.2%	7.8%	95.24%	35	הון תזרים עתדי מייצג
פארק שיאים נתניה	2010	פארקים תעשייתיים	217,442	14,111	15,729	-	7.2%	8.25%	98.2%	31	זרניצקי ושות' נש"ח
	2009	76,100	182,000	12,834	14,511	-	8%	8.5%	97.4%	28	מייצג
	2011	מעגל	390,000	27,373	26,327	-	6.8%	6.9%	98%	103	הון תזרים עתדי מייצג
	2010	משרדים	370,000	24,892	24,725	-	6.7%	7.5%	93%	98	זרניצקי ושות' נש"ח
מגדל אמות השקעות	2009	351,605	335,000	23,276	22,808	-	6.8%	8%	100%	84	מייצג
	2011	מעגל	265,400	18,790	18,194	-	6.9%	7.75%	92.9%	85	הון תזרים עתדי מייצג
	2010	משרדים	230,088	17,210	17,055	-	7.4%	7.8%	94%	76	זרניצקי ושות' נש"ח
	2009	51,764	217,963	17,355	17,075	-	7.8%	8.1%	95%	76	מייצג
מתחם אמות משפט, (בית אמות משפט, אמות הקרית ודבנב (10	2011	מעגל	420,203	34,011	34,816	1,491	8.3%	7.75-8.25	100%	171	הון תזרים עתדי מייצג
	2010	מרכזים מסחריים	416,000	32,942	33,491	1,386	8.1%	7.75-8.25	100%	169	זרניצקי ושות' נש"ח
	2009	359,908	405,000	32,033	32,583	1,299	8%	8%	100%	164	מייצג
	2011	מעגל	20,385	20,385	20,385	-	6.8%	6.9%	98%	103	הון תזרים עתדי מייצג

* דמי שכיר/NOI בפועל למ"ר/לשווי, בנטרול שטחים פנויים/שווי שטחים פנויים ליום 31.12.2011.

** שיעור תשואה מותאם – לוקח בחשבון NOI מייצג.

*** הנתון מתבסס למרכיבים מסחריים, למיטב ידיעת החברה הוא ניתן על בסיס מידע שהתקבל מאת השוכרים וכי אין ביכולתה של החברה לודא כי מידע זה אכן נכון.

להלן פרטים נוספים אודות נכסים עיקריים של הקבוצה :

1.

קניון ערים וקניון ערים על הכיכר כפר-סבא

הקבוצה הינה בעלת 100% מזכויות הבעלות בקניון ערים בכפר-סבא, קניון מסחרי הממוקם בצומת הרחובות ויצמן וכצנלסון במרכז העיר. 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, וחניונים ציבוריים 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).

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 ש"ח (עלות כוללת 168 מיליון ש"ח).

הקניון מנוהל על ידי הקבוצה.

שווי ההוגן של הקניון ליום 31 בדצמבר 2011 כ- 477 מיליון ש"ח.

מזה מספר חודשים מתבצעות בקניון עבודות בינוי ושיפוץ נרחבות לשדרוג ומיתוג הקניון.

הקניון משועבד לטובת מוסד בנקאי בשעבוד קבוע ראשון בדירה.

ביום 26 יוני, 2011 רכשה הקבוצה מעיריית כפר סבא תמורת סך של כ- 17 מיליון ש"ח, זכויות חכירה מהווות בחניון הכולל 560 מקומות חניה, בשני מפלסי חניה תת קרקעיים, הממוקם מתחת לכיכר העירונית הסמוכה לקניון. החכירה הינה לתקופה של 49 שנים עד ליום 30 ביוני, 2060. החניה בחניון הינה חופשית לרווחת באי הקניון. ביום 13 פברואר, 2012 נתקבל אישור משרד הפנים לעסקה.

2.

קניון קרית אונו

ביום 13 בדצמבר 2007 התקשרו הקבוצה והחברה לנכסים ולבנין בע"מ ("הרוכשות"), 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).

שטחו הבנוי הכולל של הקניון הינו כ- 114,000 מ"ר, מתוכם כ- 45,000 מ"ר למסחר ולמשרדים וחמישה מרתפי חניה הכוללים 1,600 מקומות חניה מקורים בשטח כולל של כ- 69,000 מ"ר. כמו כן, על-פי התב"ע התקפה לקניון יתרת זכויות בניה מעל חלקו המזרחי לבניית מגדל משרדים ומסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר. הרוכשות החלו במהלכים למימוש זכויות הבניה ולבניית שטחי מסחר בהיקף של כ-1,000 מ"ר ומגדל משרדים/מגורים ומסחר בהיקף של כ-9,000 מ"ר.

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 ש"ח לשנה צמוד למדד וכן ככל שההכנסות השוטפות בפועל מדמי ניהול יפחתו מסך כולל של 16 מיליון ש"ח 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 ש"ח, בגין שנת 2010 סך של כ-8 מיליון ש"ח בגין שכירות וניהול ובגין שנת 2011 סך של כ-8.8 מיליון ש"ח שתשולם לאחר תאריך המאזן.

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.

שווי ההוגן כולל זכויות הבנייה ליום 31 בדצמבר 2011 הינו 453 מיליון ש"ח.

הנכס משועבד לטובת מוסד בנקאי בשעבוד קבוע ראשון בדרגה.

3. מגדל אמות השקעות

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.

ליום 31 בדצמבר 2011 שווי ההוגן של המגדל הינו 390 מיליון ש"ח.

המגדל עבר במהלך השנים 2003 - 2005 חידוש ושיפוץ מקיף ויסודי לרבות של כל מערכותיו.

ליום 31 בדצמבר 2011, המגדל אוכלס בתפוסה של כ-98% ע"י שוכרים איכותיים מגוונים.

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

4. מתחם אמות משפט

מתחם אמות משפט הממוקם בקרן הרחובות שדרות שאול המלך, רחוב דובנוב ורחוב ליאונרדו דה וינצ'י בתל-אביב, כולל שלושה בניינים בהם יש לחברה זכויות: בית אמות משפט (לשעבר "בית כור"), בית דובנוב 10 (לשעבר "בית התק"מ") ובית אמות הקריה (לשעבר "בית שיכון עובדים"). שלושת הבניינים רשומים בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף אחד בן מספר אגפים. המתחם מתופעל באמצעות נציגות הבית המשותף.

סה"כ חלק החברה בשטחים להשכרה במתחם עומד על כ- 19,716 מ"ר.

שווי הכולל של המתחם ליום 31 בדצמבר 2011 הינו כ- 265 מיליון ש"ח.

הנכס אינו משועבד.

5. פארק שיאים - נתניה

בבעלות הקבוצה מלוא זכויות החכירה המהוונות ממינהל מקרקעי ישראל בפארק התעשייה "שיאים" הממוקם על שטח של כ-49.5 דונם, באזור התעשייה החדש בדרום נתניה, ועליו 11 מבנים דו קומתיים ושלושה מבנים חד קומתיים, בשטח כולל של כ-40,507 מ"ר. על פי התב"ע המאושרת למתחם פארק שיאים יתרת זכויות בניה נכרות.

שווי ההוגן של הנכס כולל זכויות בנייה ליום 31 בדצמבר 2011 כ- 267 מיליון ש"ח.

הנכס אינו משועבד.

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 בייזום ובפיתוח ע"פ אזורים גאוגרפיים ושימושים:
(באלפי ש"ח):

לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים	אזור ושימוש
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011		
1	1	1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	מעגל 1 – משרדים (מתחם הסיטי ר"ג)
30,000	30,000	30,000	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	
24,000	24,000	24,000	סה"כ שטחי מרתפי חניה	
18,000	13,000	27,475	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
184,000	197,000	227,000	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים	
-	62,000	80,000	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	
500,000	500,000	500,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	
2	2	2	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	מעגל 2 - משרדים (מגדל פלטינוס פ"ת, פארק אפק בראש העין, "פארקטק" בבית דגן) *
35,500	35,500	35,000	סה"כ שטחים עיליים בהקמה (מתוכנן) בתום תקופה	
42,900	42,900	32,000	סה"כ שטחי מרתפי חניה	
46,980	49,698	50,240	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת	
142,815	202,446	199,065	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות הכספיים	
-	74,000	110,500	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן)	
342,500	349,500	334,000	סה"כ תקציב הקמה משוער (אומדן)	
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות	
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח	

* נכון לתאריך המאזן הסתיימה בנייתו של מבנה A בפארק אפק ושטחו הועבר לנדל"ן מניב; בנוסף החלה החברה בבניית מבנה משרדים חדש, שיתווסף לשני המבנים הקיימים, במתחם אמות פארק-טק בבית דגן.

לפרטים נוספים ראה עמוד 57 בדוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

2.2.6 רכישת זכויות בנכסים מניבים לפי אזורים (במליוני ש"ח)

לשנה שנתיימה ביום			פרמטרים	אזור
31.12.2009	31.12.2010	31.12.2011		
2	1	- (*)	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 1
173	131	26	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
15	10	1.6	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
18	12	-	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	
2	2	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 2
222	333	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
19	23	-	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
10	66	-	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	
-	-	2	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 3
-	-	185	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
-	-	14	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
-	-	38	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	
1	3	-	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	מעגל 4
52	344	-	עלות נכסים שנרכשו בתקופה	
4	29	-	NOI צפוי של נכסים שנרכשו בתקופה	
8	38	-	שטח של נכסים שנרכשו בתקופה	

(*) רכישת זכויות נוספות בנכס קיים

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

2.2.7 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

מאוחד (באלפי ש"ח) ליום		התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה לערכים בדו"ח על המצב הכספי	
31.12.2010	31.12.2011		
255,027	99,805	סך רווחי שערור מנכסים מניבים (בטבלה 5 לפרק 2.2.1)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(1,972)	17,464	רווח/(הפסד) משערור נדל"ן בהקמה	התאמות
20,592	-	תוספת שערור נדל"ן להשקעה כתוצאה מרכישת חברת נס פן 31.12.10	
273,647	117,269	סעיף "התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח מממוש" בדוח על הרווח הכולל	הצגה בדו"ח על המצב הכספי

2.2.8 אירועים לאחר תאריך המאזן

לעניין זה ראה באור 30 לדוחות הכספיים.

2.2.9 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 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 החשבוניות 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.

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

הנכס	שיעור החזקה בנכס	רישום/הוראות בהסכם בדבר התייבות לרישום כהסכם שיתוף	מגבלות על החלטה על העברת חלקו של כל שותף בנכס	זכות סרוב ראשונה	שעבוד ומשכון זכויותיו של כל שותף, כולל מגבלות על שעבוד	מגבלות על פירוק השיתוף (1)	אופן הניהול המשותף של הנכס	רישום/התייבות לרישום כבית משותף	חברת ניהול
קניון קרית אונו	50%	צפוי להירשם כהסכם שיתוף בלשכת רישום המקרקעין לכשיתאפשר.	העברת זכויות כפופה לזכות הצעה ראשונה ולזכות הצטרפות.	קיימת זכות הצעה ראשונה. לא תחול בהעברה לתאגיד שולט/נשלט.	שעבוד מותר בכפוף למגבלות	אין התייבות בהסכם (2)	ניהול משותף באמצעות ועדת היגוי המורכבת מנציגי השותפים. ניהול ההשכרות באמצעות עסקה משותפת להשכרה וניהול התפעול והאחזקה באמצעות חברת ניהול משותפת.	אין התייבות בהסכם.	קיימת חברת ניהול. אחזקות בחברת הניהול והרכב הדירקטוריון: לכל שותף מחצית; החלטה ברוב קולות

- (1) על פי חוק המקרקעין, במקרה של תניה בהסכם שיתוף השוללת או מגבילה את הזכות לדרוש פירוק השיתוף לתקופה העולה על שלוש שנים, רשאי בית המשפט, כעבור שלוש שנים, לצוות על פירוק השיתוף, על אף התניה, אם נראה לו הדבר צודק בנסיבות העניין.
- (2) על פי חוק המקרקעין במקרה בו אין הוראה אחרת בהסכם השיתוף, רשאי כל שותף במקרקעין משותפים בכל עת לדרוש פירוק השיתוף, בדרכים שנקבעו בחוק המקרקעין.

2.2.11 נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח

לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח.

לעניין זה ראה עמוד 58 לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

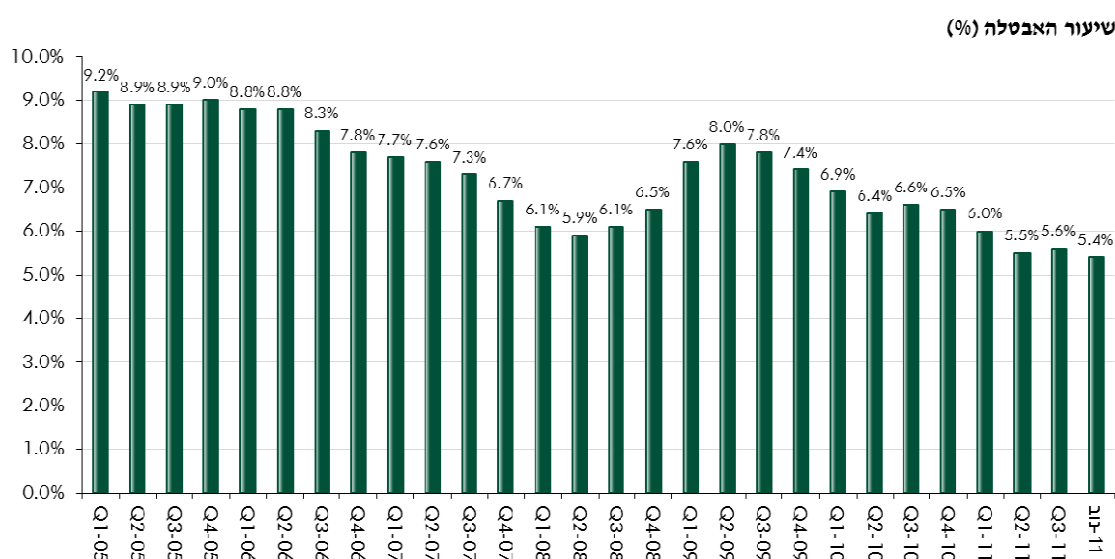
2.2.12 נכסים החכורים בחכירה לא מהוונת

החברה חוכרת חלק מנכסיה ממנהל מקרקעי ישראל. לגבי שישה 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.

2.2.13 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה

כל התייחסות המופיעה בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם התפתחות 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 2011 בכלכלת ישראל (מתוך: התפתחויות כלכליות בחודשים האחרונים מחקר מספר 132 ספטמבר עד דצמבר 2011, בנק ישראל מחלקת המחקר) מציין בנק ישראל כי על פי אומדנים מוקדמים לחשבונות הלאומיים, בשנת 2011 צמח המשק הישראלי בשיעור של 4.8% וזאת בהשוואה לצמיחה בשיעור של 4.5% בשנת 2010. בנוסף, ירד יחס החוב הציבורי לתוצר משיעור של 76% בשנת 2010 לשיעור של 72% בשנת 2011. יחד עם זאת, בתקופה הנסקרת, ספטמבר- דצמבר 2011, נמשכה ההתמתנות בקצב ההתרחבות של הפעילות העסקית בישראל. נראה אפוא שהמשק עבר את השיא במחזור העסקים, לאחר שנה וחצי רצופות של צמיחה מהירה, אשר אפשרה את הורדתו של שיעור האבטלה. הפגיעה שניכרה בשנת 2011 ביצוא הישראלי היא פועל יוצא מהמשבר בגוש האירו וההאטה בצמיחה הגלובלית, שהם ככל הנראה הגורם העיקרי המעיב על המשק הישראלי. סימן נוסף להאטה בצמיחת המשק הישראלי הוא ירידה חדה ביבוא, בעיקר של מוצרי צריכה וחומרי גלם.

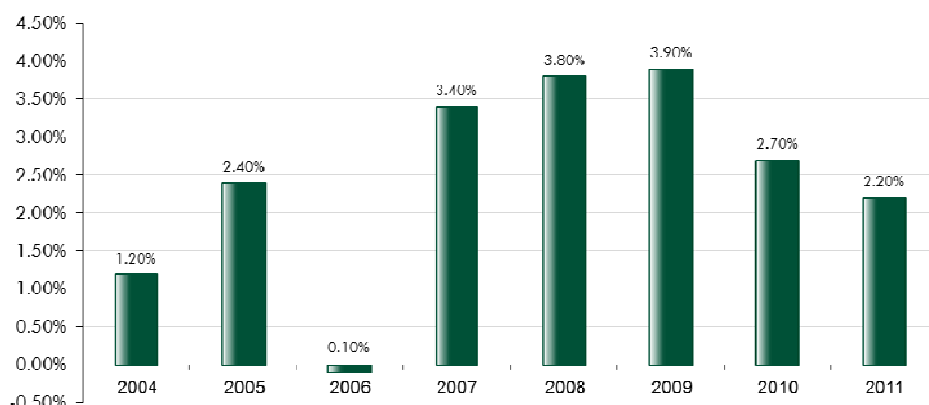


על פי הצטמצמות פער התוצר ומכלול הנתונים על שוק העבודה (ירידה של שיעורי האבטלה לרמה נמוכה היסטורית, האצת קצב הגידול של השכר למשרת שכיר והתמתנות בשיעור התעסוקה ובקצב ההתרחבות של מספק משרות השכיר). נראה שבמחצית הראשונה של שנת 2011 הגיע המשק לסביבת תעסוקה מלאה. עם זאת הביאה התמתנות קצב הצמיחה במחצית השנייה של 2011 להתייצבות שיעור האבטלה.

בהמשך להחלטתה העקרונית לאמץ את המלצות ועדת טרכטנברג, אישרה הממשלה בתחילת ינואר 2012 את תוספות התקציב הנדרשות לביצוע ההמלצות, וכן תוספות לתקציב בגין החלטות נוספות שקיבלו הממשלה והכנסת מאז אישור התקציב הדו שנתי, ביניהן החלטות בגין הסכמי השכר עם ארגון המורים העל-יסודיים והרופאים והעלאת שכר המינימום. כמו כן, החליטה הממשלה להגדיל את תקציב הביטחון לשנת 2012. משמעות סך ההחלטות היא הגדלה של הוצאות הממשלה בכ- 6.5 מיליארדי ש"ח ביחס לתקציב המקורי, והיא מתווספת להחלטות שונות שכבר התקבלו או מצויות בדיון, שגם הן צפויות להגדיל את הוצאות הממשלה. על אף הגידול של סך ההוצאות המתוכננות אין כיום כוונה לפרוץ את תקרת ההוצאות בתקציב 2012.

בתקופה הנסקרת נמשכה מגמת ההתמתנות בקצב האינפלציה (שהחלה בחודש מארס 2012). האינפלציה בשנת 2011 כולה הסתכמה ב-2.2%, קרוב לאמצע יעד האינפלציה (בין 1% ל- 3%) והציפיות לאינפלציה ל-12 החודשים הבאים הנגזרות משוק ההון ירדו אף מתחת לאמצע תחום היעד. המקורות העיקריים של עליית המחירים ב-2011 הן רכיבי האנרגיה, שכר הדירה והמוזון (שעלו בקצב מהיר במחצית הראשונה של 2011). במהלך שנת 2011 החל בנק ישראל בתהליך הדרגתי של החזרת הריבית לרמתה הנורמאלית, במטרה לבסס את האינפלציה בתוך תחום היעד, תוך תמיכה בפעילות המשק ושמירה על היציבות הפיננסית.

הגרפים לקוחים משנתון מ.א.נ נכסים לשנת 2011



יחד עם זאת, החל מחודש אוקטובר 2011 החלה שינוי מגמה וכתוצאה מהאטה בפעילות המשק נוכח ההאטה הגלובלית והצניחה במכירת הדירות עקב המחאה החברתית, נוצר חשש ליציבות שוק הנדל"ן למגורים. בשל השפעתן האפשרית של ירידה מהירה במחירי הדיור והיקף האשראי לדיור על מצב המשק בכלל ויציבות המערכת הפיננסית בפרט, החל בנק ישראל להוריד את הריבית על מנת למנוע ירידה חדה במחירי הדיור. ריבית בנק ישראל הועלתה מרמה של 2% בתחילת 2011 עד לרמה של 3.25% בחודש מאי 2011 והחלה לרדת שוב בחודש אוקטובר 2011 עד לרמה של 2.75%, בסיכום השנה ריבית בנק ישראל הועלתה ב-0.75 נקודת האחוז, לרמה של – 2.75% אחוזים. בתחילת שנת 2012 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25%, שיעור ריבית של 2.5% הזהה לשיעור הריבית נכון ליום פרסום דוחות אלו.

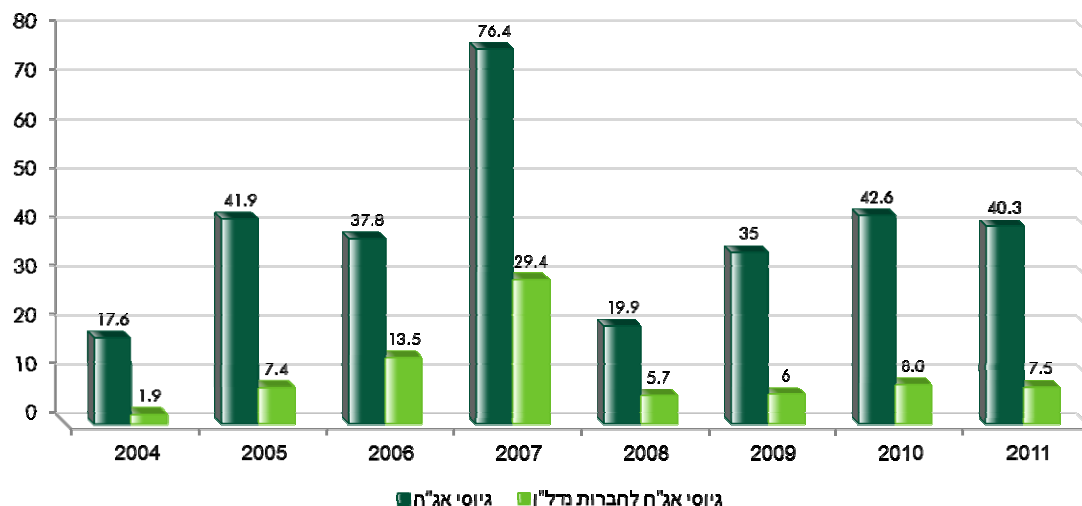
מהודעתו של בנק ישראל מחודש מארס 2012 לגבי השארת הריבית על שיעור של 2.5% עולה כי כלכלני הבנק צופים כי בהסתמך על ההאטה בקצב הגידול של הפעילות והביקושים בחודשים ינואר-פברואר 2012, קצב הצמיחה בישראל בשנת 2012 יעמוד על 2.8%. בנוסף, על פי התחזית המקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בדצמבר 2011, תעמוד האינפלציה במהלך שנת 2012 על שיעור של 2.1%.

משבר החוב באירופה, האטה בפעילות הגלובלית והתגברות אי הוודאות, הנובעת מחשש להתפשטות המשבר הפיננסי באירופה, חוללו טלטלות בשווקים הפיננסיים בעולם והגבירו את הסיכון. מדדי ת"א-25, ת"א-100 ונדל"ן-15 ירדו בשנת 2011 ב-17%, 18%-ו-20% (בהתאמה). ירידתו של מדד המניות בישראל הייתה אמנם חריפה יותר מאשר במשקים המובילים שמחוץ לגוש האירו (יפן, בריטניה וארה"ב), אך היא דמתה לזו שנרשמה בשווקים המתעוררים, ומכאן שככל הנראה היא אינה מבטאת עלייה בסיכונים המקומיים.

על רקע החשש ממשבר החובות באירופה והבריחה לנכסים הנחשבים בטוחים, עלה שער החליפין הנומינלי של הדולר ב-7.5% בשנת 2011 וזאת לאחר ירידה של 6% בשנת 2010. נוכח העלייה בשער החליפין הנומינלי של הדולר, הוריד בנק ישראל משמעותית במהלך שנת 2011 את התערבותו בשוק ולעת עתה נראה כי הפעולות שביצע בנק ישראל לצורך מניעת תנועות הון ספקולטיביות זוכים להצלחה.

במהלך שנת 2011 נכנס שוק האשראי בישראל לקיפאון, בין היתר, בשל מגבלות אותן הטיל בנק ישראל על הבנקים במתן אשראי לנדל"ן לרבות הגדלה של הדרישה להלימות הון. בשוק האשראי הורגשה מגמה מעורבת, מנייתם הנתונים של הנפקות אגרות החוב ניתן ללמוד כי סך כל הכספים שגויסו על ידי חברות נדל"ן לא הצטמצם אך חלק משמעותי מהחוב גויס על ידי חברות גדולות לצורך מחזור חובות.

היקף גיוסי החוב בבורסה בת"א (מיליארדי ₪)



בדוח הסיכום לשנת 2011, 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 בשנת 2011 נרשמה עליה באיתנות שוק המשרדים, שהביאה את מדד מ.א.ן לרמה של 185.8 נקודות- רמה הקרובה לרמת שיא של 190.7 שנרשמה בחציון הראשון של שנת 2008.

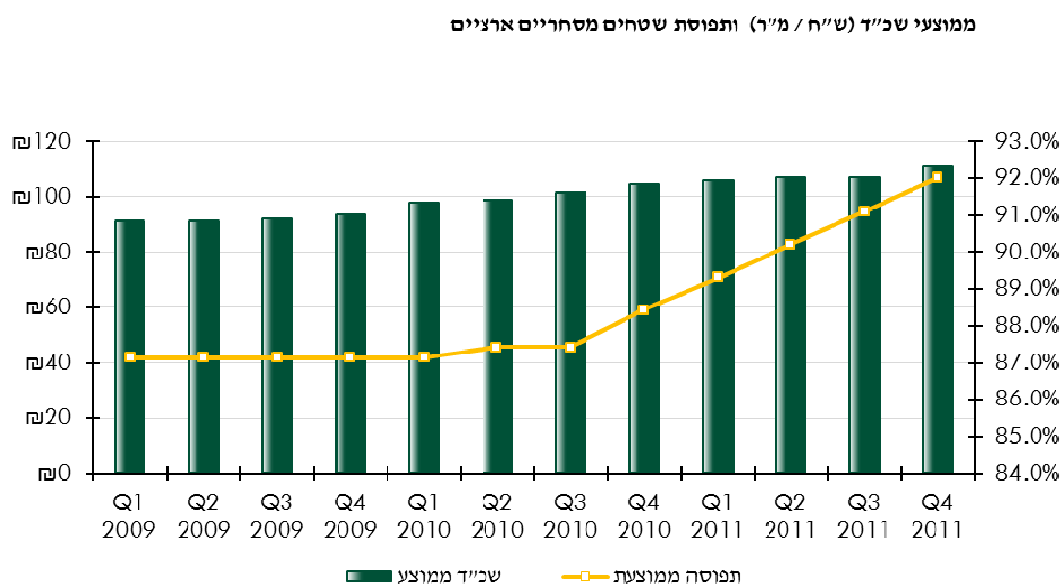
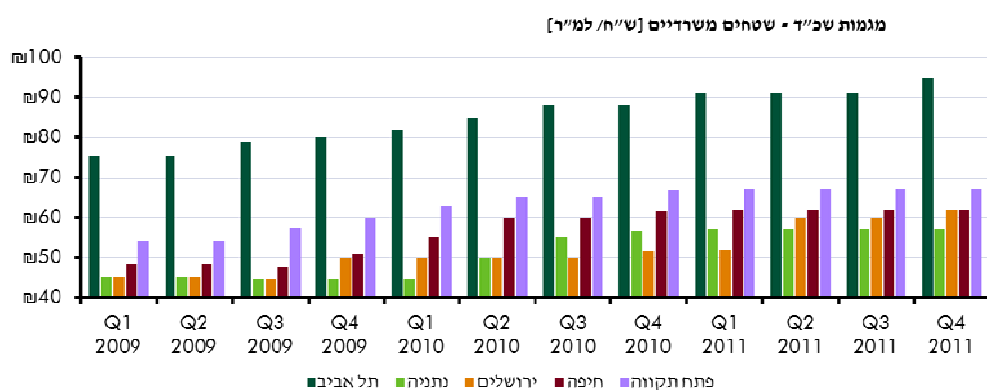
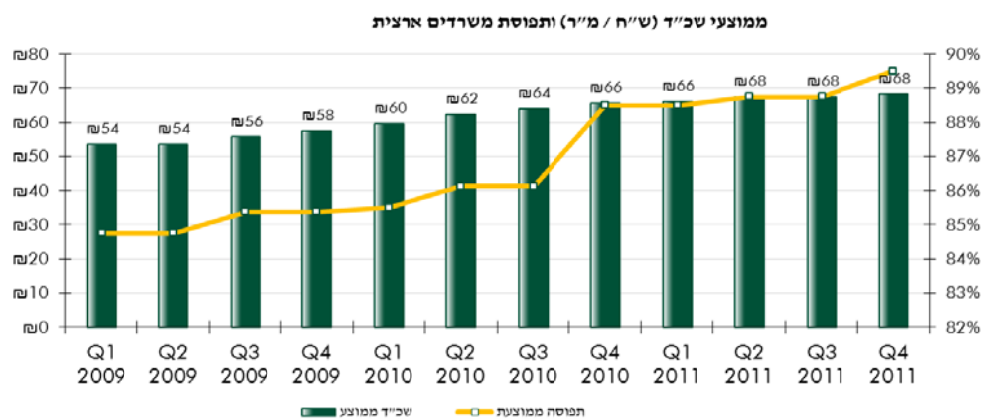
במהלך השנה האחרונה, היצע המשרדים בישראל גדל והצליח לענות על הביקוש הגבוה לשטחי משרדים איכותיים. לעת עתה הגידול בהיצע המשרדים הצליח להביא להתייצבות ברמת המחירים והתפוסה, אם כי כרגע מורגש מחסור נקודתי בשטחי משרדים לאכלוס מידי בת"א. מ.א.ן נכסים צופה כי בטווח הקצר, היצע המשרדים הקיים והפרויקטים שבהתהוות יענו על הביקוש ורמת המחירים והתפוסה תשמרנה.

מדד מ.א.ן מחושב 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. המדד מציין ערכים יחסיים ולא מחיר בש"ח, ולכן משקף את מצב שוק המשרדים ביחס לרבעונים קודמים. חשיבותו של מדד זה היא בהגדלת השקיפות הקיימת בשוק הנדל"ן המניב. שקיפות בכל שוק היא כלי חשוב המפחית את אי הוודאות של השחקנים בשוק ומקטינה באופן ניכר את עיוותי השוק, ובכך משכללת את השוק והופכת אותו למתוחכם יותר. נתוני המדד שופכים אור על התנהגות השוק הישראלי ומאפשרים מעקב אחר אופיו. המדד מעמיד מידע נוסף לרשות מקבל ההחלטה לגבי פעילותו בשוק הנדל"ן המניב.

בניגוד למדינות המערב כדוגמת ארה"ב ומדינות מערב אירופה, בהן מצויה ונאספת אינפורמציה רבה על עסקאות שכירות, נתוני אכלוס בנכסים, מחירי מכירה בעסקאות וכו', בישראל אין גוף סטאטוטורי האוסף נתונים לגבי שוק המשרדים, וקיים קושי לדלות מידע מהרשויות המקומיות לגבי מלאי המשרדים המשמשים להשכרה. רשויות המס בישראל אינן מפרסמות מחירי עסקאות והמידע היחיד הקיים בשוק מתפרסם ע"י בעלי עניין או בהודעות לבורסה של חברות ציבוריות. מכאן שמרבית האינפורמציה האמיתית והנאמנה למציאות מצויה אך ורק בידיהם של מי שעוסקים בתחום באופן שוטף.

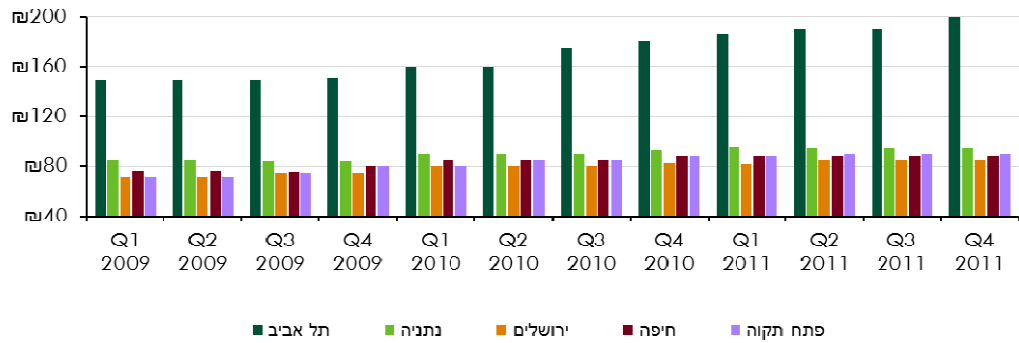
להערכת החברה, למרות היציבות השוררת נכון למועד פרסום דוח זה בתחום המשרדים (הן בצד הביקושים, מחירי השכירות והתפוסות), קיים חשש כי במידה וכלכלת ישראל תיקלע למיתון שיפגע ברמת הצמיחה ובפעילות העסקית אזי בנייתם הספקולטיבית של שטחי משרדים רבים ייצור עודף היצע אשר ייפגע בשיווי המשקל הקיים והעשוי לגרום לירידה בשיעורי התפוסות ובמחירי השכירות.

הגרפים לקוחים משנתון מ.א.ן נכסים לשנת 2011

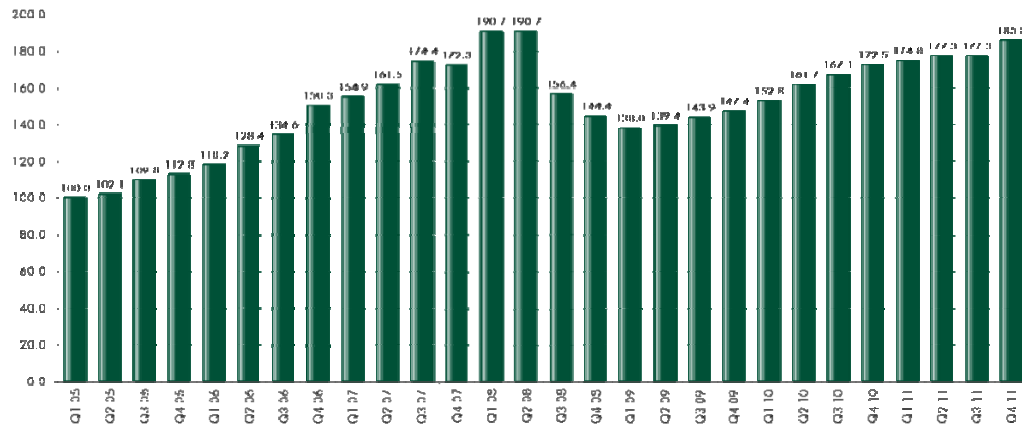


הגרפים לקוחים משנתון מ.א.ן נכסים לשנת 2011

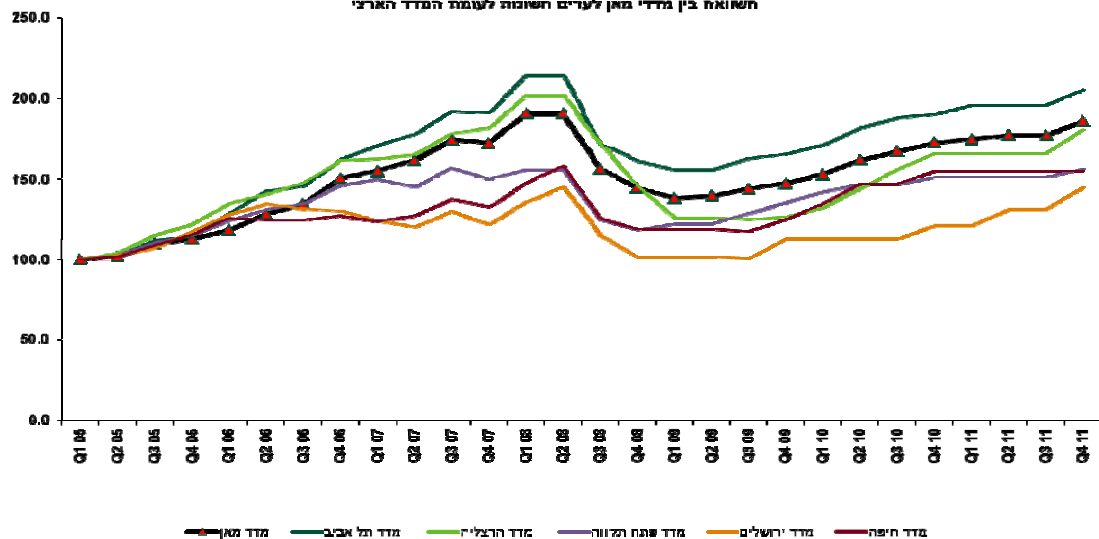
מגמות שכ"ד - שטחים מסחריים (ש"ח / מ"ר)



מדד מאן לאיתנות שוק המשרדים בישראל



חשואה בין מדדי מאן לערים חשוכות לעומת המדד הארצי



הגרפים לקוחים משנתון מ.א.ן נכסים לשנת 2011

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 (ראה גם סעיף 3.11 לדוח).

3.1.3 שינויים והתפתחויות בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ראה סעיף 2.2.13 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 השוכרים 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 2.2.13 לעניין תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.

3.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו

ראה סעיף 3.3 להלן.

3.2 שיווק והפצה

ככלל, שיווק הנכסים של החברה בישראל מתבצע ברובו באופן עצמאי תוך התמקדות באזור בו מצוי הנכס ובהתאם לנסיבות. השיווק מתבצע במספר ערוצים נוספים כדוגמת: שילוט באתרים; פרסום בעיתונות ובאינטרנט 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.

3.3 תחרות

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 הנדרשת 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.

3.4 רכוש קבוע

הרכוש הקבוע של הקבוצה כולל שטח משרדי החברה, ריהוט, ציוד משרדי, מחשבים, כלי רכב ושיפורים במושכר, אשר העלות המופחתת שלהם לתאריך 31.12.2011 היתה 15 מיליון ש"ח.

3.5 הון אנושי

3.5.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

החברה מעסיקה נכון למועד דוח זה 38 עובדים במטה החברה (לעומת 35 עובדים ליום 31.12.2010) כמפורט להלן: מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, סמנכ"ל שיווק, סמנכ"ל פיתוח עסקי, סמנכ"ל הנדסה, יועצת משפטית, מנהל בינוי וחשב המהווים את ההנהלה הבכירה של החברה ו- 30 בעלי תפקידים שונים הכפופים להם, כמפורט להלן:

<u>מספר עובדים</u>	<u>מחלקה</u>
2	לשכת מנכ"ל
21	כספים
2	משפטית
7	שיווק ותפעול
6	הנדסה וייזום

כמו כן, מקבלת החברה שירותי ניהול מאלוני-חץ על פי הסכם ניהול מיום מיום 7.2.10 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).

בנוסף, מעסיקה החברה (לרבות באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה), נכון למועד דוח זה, 30 עובדים באתרים שונים מחוץ למטה החברה לפי הפירוט שלהלן:

<u>מספר עובדים</u>	<u>מחלקה</u>
5	מנהלי נכסים
10	כספים ומזכירות
12	אחזקה
3	שיווק

⁷ שתי חצאי משרות סווגו כמשרה אחת.

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 שתקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. לחברה לא קיימת תלות מהותית בעובד מסויים.

3.5.2 אופציות לבעלי תפקידים

שם התכנית	הנהנים על פי התכנית	תאריך אישורה בדירק'	סה"כ כמות כתבי אופציה שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו/מומשו נכון ל- 31.12.11	מחיר מימוש למניה נכון ל- 31.12.11 ⁸	מועד מימוש
תכנית א' כתבי אופציה 07/08 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	6.7.08	250,000 ניתנים למימוש ל- 312,500 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה) ⁹		7.5 ש"ח	1.1.11-31.12.13 50% 1.1.12-31.12.13 30% 1.1.13-31.12.13 20%
תכנית ב' כתבי אופציה 07/08 (לא סחירים)	לבעל תפקיד בחברה המספק לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה	6.7.08	200,000 ניתנים למימוש ל- 250,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה) ¹⁰		7.5 ש"ח	1.1.11-31.12.13 50% 1.1.12-31.12.13 30% 1.1.13-31.12.13 20%
תכנית ג' כתבי אופציה 03/11 (לא סחירים)	למנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.2011	1,000,000 ניתנים למימוש ל- 1,000,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)		10.25 ש"ח	1.4.13-31.3.16 50% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16 25%
תכנית ד' תכנית מסגרת מכוחה הוענקו כתבי אופציה 03/11 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	30.3.2011	2,248,500 ניתנים למימוש ל- 2,248,500 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	50,000 פקעו בעקבות פרישת עובד.	10.46 ש"ח	1.4.13-31.3.16 50% 1.4.14-31.3.16 25% 1.4.15-31.3.16 25%

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.

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 7.7.08 (מס' אסמכתא 194598-01-2008).

במסגרת תכניות א' ו-ב' לעיל הוקצו לסמנכ"ל הנדסה ולסמנכ"ל השווק של החברה 200,000 כתבי אופציה לכל אחד.

⁸ צמוד מדד ומותאם לחלוקות דיבידנד שבוצעו על ידי החברה החל מ-06.07.2008 (ביחס לתכניות א' ו-ב') ומ-03.2011 (ביחס לתכניות ג' ו-ד').
⁹ האופציות מותאמות בגין חלוקת מניות הטבה שבוצעה על ידי החברה ביום 3.8.90, כאשר כל אופציה מקנה 1.25 מניות.

לפרטים נוספים על תכנית האופציות ג' 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 21.3.2011 (מס' אסמכתא 086079-01-2011).

לפרטים נוספים על תכנית אופציות 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 6.4.2011 (מס' אסמכתא 112659-01-2011) וכן באור 19ט' (3) לדוחות הכספיים.

במסגרת תכנית ד' לעיל הוקצו לסמנכ"ל הכספים 292,500 כתבי אופציה, לסמנכ"ל הפיתוח העסקי 244,000 כתבי אופציה, למנהל הבינוי 195,000 כתבי אופציה וליועצת המשפטית ולחשב 170,500 כתבי אופציה לכל אחד.

3.5.3 הצעה פרטית של מניות למנכ"ל החברה

למידע נוסף, ראה באור 19 ח' לדוחות הכספיים.

3.5.4 הצעה פרטית של מניות לדירקטורים

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

3.6 התאמות במושכר 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 2011 לסך של כ- 52 מיליון ש"ח (כולל כ- 15 מיליון ש"ח שיפוץ ושדרוג קניון ערים כפר סבא). כ- 27 מיליון ש"ח לשנת 2010 וכ- 18 מיליון ש"ח לשנת 2009. 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 לענין זה האמור בסעיף 2.2.13 לענין תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

3.7 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.

הגרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכם לסך של 67 מיליון ש"ח. לחברת מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 600 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 4.2 מיליארד ש"ח. לפיכך, קיום גירעון בהון החוזר של החברה, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

3.8.1 כללי

הקבוצה מממנת את פעילותה מהונה העצמי של החברה, מהון שגייסה החברה מהציבור בהנפקות הון ואג"ח במסגרת תשקיפים ודוחות הצעת מדף, מהון שגייסה החברה מגופים מוסדיים ואחרים באמצעות הנפקות פרטיות של הון ושל אג"ח תוך הרחבת סדרות אג"ח שבמחזור, מהון שמגייסת החברה מהציבור בעקבות מימוש כתבי אופציה לאג"ח, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, מאשראי בנקאי ומאגרות חוב שהונפקו לגופים מוסדיים. בשנת 2011 הקבוצה גייסה סך של כ- 576 מיליון ש"ח מתאגידים בנקאיים, לרבות במסגרת הסכמי ליווי והסכמי מימון (בניכוי פרעונות של 239 מיליון ש"ח) וכ- 175 מיליון ש"ח במסגרת הנפקות מניות ואג"ח שבמחזור.

להלן פירוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.11:

ריבית ממוצעת לשנת 2011	יתרה ליום 31.12.2011	
%	באלפי ש"ח	
		מקורות בנקאיים
4.64	1,634,704	צמודי מדד
פריים מינוס 0.46	360,137	לא צמודי מדד
ליבור + 3.4	34,710	צמודי דולר
יורוליבור + 2.4	6,781	צמוד EURIBOR
	2,036,332	סה"כ מקורות בנקאיים
4.95	1,781,936	מקורות לא בנקאיים- צמודי מדד
4.89	3,818,268	סה"כ*
	(196,265)	בניכוי מזומנים ושווי מזומנים
	3,622,003	חוב פיננסי, נטו

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

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים:

שנת פרעון	יתרת קרן לפרעון
2012	238,832
2013	612,823
2014	624,486
2015	293,938
2016 ואילך	2,048,189
סה"כ	3,818,268

פרעונות החוב לעיל אינם כוללים התיחסות לאפשרויות החברה בדבר פריסת חוב בנקאי המעוגנות בהסכמי הליווי (לפירוט נוסף ראה ביאור 14ד'2) לדוחות הכספיים).

אשראי בריבית משתנה

שיעור ריבית השוק הרלבנטי בסמוך למועד פרסום דוח זה	ריבית המשוקללת בשנת 2011	יתרה ליום 31.12.11	מטבע בו ניתן האשראי
%	%	מיליוני ש"ח	
4.45	פריים + 0.2%	6	ש"ח
4.25	פריים	4	ש"ח
3.5	פריים - 0.75%	207	ש"ח
5.05	פריים + 0.8%	7	ש"ח
4.05	פריים - 0.2%	91	ש"ח
5.35	פריים + 1.1%	45	ש"ח
4.26	3.25% + EURIBOR	7	יורו (EURIBOR)
3.77	ליבור + 3.4%	35	דולר ארה"ב

3.8.2 דרוג אשראי

אגרות חוב (סדרה ג') דירוג נוכחי	אגרות חוב (סדרה א') דירוג נוכחי	גורם מדרג
	מיום 30.1.12 ilA+/Stable	מעלות S&P
מיום 22.12.11 Aa3/Stable	מיום 22.12.11 Aa3/Stable	מידרוג
התפתחות הדירוג	התפתחות הדירוג	
	מ- 16.1.11 ועד 29.1.12 ilA+/Stable מ- 17.1.10 ועד 16.1.11 ilA/Stable מ- 7.7.09 ועד 17.1.10 ilA/Negative מ- 30.11.08 ועד 7.7.09 ilA/Stable מ- 14.8.08 ועד 30.11.08 ilAA-/Negative מ- 14.8.08 ועד מההנפקה ilAA-/Stable	מעלות S&P
מ- 20.12.10 ועד 21.12.11 A1/Positive מ- 22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable מ- 31.12.09 ועד 2.6.10 A1/Negative	מ- 20.12.10 ועד 21.12.11 A1/Positive מ- 22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable מ- 08/12 ועד 22.6.10 A1/Negative מ- 08/12 ועד מההנפקה Aa3/Stable	מידרוג

3.8.3 מסגרות אשראי וליווי בנקאי

לענין זה ראה ביאור 18 ד (1) (2) לדוחות הכספיים.

3.8.4 מערך השיעבודים

לקבוצה נכסים לא משועבדים ליום 31 בדצמבר 2011, **בשווי של כ-4.2 מיליארד ש"ח**.

לקבוצה נכסים משועבדים לבנקים ואחרים ליום 31 בדצמבר 2011, בשווי של כ-2.3 מיליארד ש"ח, לפי הפירוט הבא:

- א. להבטחת הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2011 מסתכמת לסך של כ-1.5 מיליארד ש"ח שנתקבלו מתאגידים בנקאיים שעבדה הקבוצה מקרקעין, אשר שוויים ליום 31 בדצמבר, 2011 מסתכם לסך של כ-2.3 מיליארד ש"ח, וכן חלק מההכנסות הנובעות מהנכסים שבבעלותה.
 - ב. להבטחת אגרות חוב בסך של 40 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 108 מיליון ש"ח שנתקבלו מאחרים, בקשר לפעילות שהופסקה בקנדה, שיעבדה החברה ניירות ערך המוחזקים לפדיון בסך 116 מיליון ש"ח.
 - ד. התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה א') שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2011 מסתכמת ל-1,190 מיליון ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ש"ח.
 - ה. התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה ג') שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2011 מסתכמת ל-552 מיליון ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ש"ח.
- בחלק מהסכמי השעבוד בהם התקשרה החברה (כמו גם במסמכי ההלוואה) כלולים תנאים מקובלים להעמדת אשראי לפירעון מידי, ובהם בין היתר: שינוי מבנה ומיזוג; פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה פועל; שינוי שליטה; Cross Default; הפסקת פעילות והפסקת מסחר בניירות הערך של החברה. לפרטים אודות הסכמי אשראי מהותיים בהם התקשרה החברה, לרבות תניות פיננסיות שנקבעו במסגרתם, ראה סעיף 3.8.6 להלן.

3.8.5 אגרות חוב שהונפקו על ידי אילות בנות

למידע ראה ביאור 18 ב' (2) לדוחות הכספיים.

3.8.6 אשראי בר דיווח

להלן פירוט אודות הסכמי אשראי מהותיים בהם התקשרה החברה לרבות התניות פיננסיות שנקבעו במסגרתם :

מס'	התאגיד הלווה שם הפרויקט	המלווה	מועד העשרה האשראי	סכום המלווה המקורי (אלפי ₪)	יקרת קרן מחמת ליום 31.12.2011 (אלפי ₪)	מספר משלומים רבעניים שנתיים	מועד סילוק	שעור ריבית שנתית (שעור ריבית משקלול)	מבחנות/אמצעים להבטחת ראשאי כלכלית/מבט פעילות	התניות שניות שליליות/מבט פעילות	החזקת "מניות פיננסיות ועמידה בהן למאריך הדוח
1	החברה	מוסד בנקא	21.6.2011	500,000	488,698	56 רבעניים	יורי 2025	4.3% צמוד מדד	לרבות נתינת הזכות בכל שנה לשעבד לטובת הבנק נדל"ן בשעור של 139% מהתרת החלואה הנלווה למסלול הקרן סאמור' וחרובה לא וחדש לעמוד באגרת החלואה המבטחת שם רטס' לעיל בקשר לליווי אחר.	ראת התניה 1,2	התניות 1,2
2	החברה	מוסד בנקא	22.1.2008	375,000	390,721	20% - פירוש בתשלומים רבעניים; 80% - פירוש בתשלומים תקופתיים, תשלומי ריבית רבעניים	ינואר 2016	ריבית משקלול 4.75% צמוד מדד	שעבוד קבוע על מלא זכויות קבועה בקניון קריית אונ.	ראת התניה 1,2	
3	החברה	מוסד בנקא	29.12.2010	400,000 מסורת אשראי	-	-	ליום 28.12.2013	ריבית משקלול במבחן הריבית חיסטוניות + 1.5%	-----	ראת התניות-1 3	התניות 3,4
4	החברה	מוסד בנקא	3.11.2010	200,000 מסורת אשראי	-	-	ליום 3.11.2012	פריים + 0.25%	-----	ראת התניות-1 3	התניות 3,4
5	החברה	מוסד בנקא	28.9.08	500,000 ליום בנקא לפרויקט אמת אטרים	207,073	הריבית תוצרת מועוספת לקרן הלווה.	אשראי ליום קבוע על מלא עד ליום 31.5.2013 משם סיום בניית הפרויקט, לפי המוסד (*)	פריים מעוס 0.75%	שעבוד קבוע על מלכ על מלא זכויות החברה בפרויקט	ראת התניות 1,2	
למידע בגין אגרות החוב של החברה מסודרת א' א' ג' וראת נספח ד' לזוח הזקטוריון.										החברה	

(*) לחברה קיימת אפשרות לפריסת האשראי בתום התקופה (במקרה להתייקנותם של תנאים מסחריים מסומנים) לתקופה נוספת שלא תעלה על 10 שנים, ברובית בשעור של ריבית המוצא בתוספת מרווח של 1.2% לשנה, באופן שבוחר ל- 70% מהאשראי יהיה פירוש הקרן בסוף התקופה ופירוש הריבית בתשלומים רבעניים ובחס ל- 30% מהאשראי יהיה פירוש הקרן והריבית בתשלומים רבעניים.

התניות בגין שינוי מבנה/ שליליות/בעלות/אופי פעילות :

- שינוי בשליטה במישרין בחברה כפוף לאישור הבנק;
- מיווג (למעט מיווג עס/בין חברות בנות בבעלות מלאה) וכן רכישת של נכסים ו/או התייקנות שאינם חלק מהפעילות העסקית הרגילה של החברה, כפופים לאישור הבנק;
- שינוי עסקי החברה מתחום המדל"ן המנוי לתחום אחר, כפוף לאישור הבנק;
- שינוי עסקי החברה מתחום המדל"ן המנוי לתחום אחר, כפוף לאישור הבנק;

הערות : חוב פיננסי נטו – חובה המצריכה של החברה לנכסים מוסדיים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מוזמנים ושווה מוזמנים ושווה מוזמנים נטו ויחידות מסים נרחבים נטו.
של חוץ ענמי המיוחס לבעלי המניות של החברה כולל זכויות מיעוט, חוב פיננסי נטו ויחידות מסים נרחבים נטו.

בנוסף, כוללים הסכמי האשראי תנאים מקובלים להעמדת אשראי לפירוש מיידי, ובהם בין היתר : פירוק, כינוס ותליז מימוש נכסים והוצאה פועל; **Cross Default**; הפסקת פעילות והפסקת מסחר בניירות הערך של החברה וכו'.

בחינת עמידת החברה בהתניות הפיננסיות :

31/12/2010	31/12/2011	ההתניה	אמת מידה	
56%	56.6%	נמוך מ- 70%	חוב פיננסי נטו ל - CAP	1
3.4 מיליארד ש"ח	4.2 מיליארד ש"ח	גבוה מ- 1 מיליארד	היקף נדל"ן בלתי משועבד	2
37.6%	35.6%	גבוה מ- 25%	הון עצמי לסך מאזן (בנטרול מזומנים ושווה מזומנים)	3
6.2	6.6	נמוך מ- 10	חוב פיננסי נטו (בניכוי נדל"ן בהקמה) ל- NOI	4

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

3.8.7 השלכות רגולטוריות

הוראות ניהול בנקאי תקין

"הוראות ניהול בנקאי תקין" של המפקח על הבנקים בישראל (להלן: "המפקח על הבנקים") העוסקות, בין היתר, במגבלות על היקף ההלוואות שיכול בנק בישראל להלוואות ללווה בודד, לקבוצת לוויים אחת ולקבוצות הלוויים הגדולות בבנק (הכל כהגדרת מונחים את בהוראות המפקח על הבנקים). במהלך שנת 2011 תוקנה הוראה של המפקח על הבנקים בדבר מגבלות אשראי ללווה אחד ולקבוצת לוויים, באופן שסך כל החבויות, נטו של כל הלוויים, קבוצות לוויים וקבוצות לוויים הבנקאיות שחבותם לתאגיד בנקאי עולה של שיעור של 10% מהונו של התאגיד הבנקאי, לא יעלה על שיעור של 120% מהונו של התאגיד הבנקאי. למיטב ידיעת הנהלת החברה, הקבוצה עשויה להחשב כלווה גדול בבנקים בישראל.

בנוסף, על פי הוראות המפקח על הבנקים במסגרת מגבלות על ריכוזיות חבויות ענפית על תאגיד בנקאי, סך חבויות של ענף בינוי, נדל"ן ותעשייה ומסחר של מוצרי בנייה לא יעלה על 20% מסך כל חבויות הציבור לאותו תאגיד בנקאי.

הוראות הפיקוח ומגבלות הלימות ההון ו/או הקצאת אשראי של הבנקים לענפי המשק השונים, אשר פורסמו על ידי המפקח על הבנקים עלולים להשפיע על אפשרויות קבלת אשראי ועל תנאי קבלת אשראי של החברה והקבוצה במערכת הבנקאית הישראלית.

השקעות גוף מוסדי באגרות חוב ממשלתיות

בחודש יולי 2010 ובמהלך שנת 2011 פרסם הממונה על שוק ההון חוזר ומספר טיטות הבהרה לחוזר, העוסקים בהוראות ותהליכים פנימיים בגוף מוסדי, טרם ההשקעתו באגרת חוב לא ממשלתית. ההוראות כוללות, בין היתר, דרישות בעניין המידע הנחוץ לגוף מוסדי לבחינת השקעות באגרת חוב כאמור, קביעת מדיניות השקעה באגרת חוב לא ממשלתיות, מנגנונים לשיתוף פעולה בין גופים מוסדיים בנושאים מסויימים הנוגעים להשקעה באגרות חוב כאמור, ותניות חוזיות המומלצות להיכלל בשטר נאמנות לאגרות חוב. התניות לדוגמא אשר מומלצות על ידי הממונה על שוק ההון להיכלל בשטרי הנאמנות של אגרות החוב, כוללות, בין היתר, מגבלות בנושאי: (1) שינוי שליטה; (2) שיעור מינוף פיננסי; (3) מגבלות על חלוקת דיבידנד; (4) זכויות להעמדה לפרעון בעקבות ירידת דירוג; ו- (5) אמות מידה פיננסיות נדרשות וכיוצא בזה.

החוזר וטיטות הבהרותיו והאופן אשר ייושמו הוראות אלה על ידי הגופים המוסדים עשוי להשפיע על אפשרויות גיוס חוב ותנאי גיוס חוב של החברה והקבוצה מגופים מוסדיים באמצעות הנפקת אגרות חוב בשוק ההון בישראל.

תמצית דיני המס החלים על החברה

3.9.1

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 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% המושגים 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.

ביום 26 לספטמבר 2011 התפרסמו המלצותיה של הוועדה לשינוי כלכלי חברתי בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג. בעקבותיהן, ביום 6 בדצמבר, 2011 פורסם החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) המבוסס על המלצות פרק המיסוי של ועדת טרכטנברג, לאחר שאושר יום קודם לכן בקריאה שלישית בכנסת ישראל.

להלן עיקרי השינויים בחוק החדש בתחום המיסוי לחברות:

1. ביטול הפחתות שהיו מתוכננות בשנים הקרובות במס הכנסה ובמס חברות החל משנת 2012.
2. העלאת מס החברות בשנת 2012 לשיעור של 25%.
3. העלאת שיעורי מס רווחי הון ומס שבח לשיעור המפורט בסעיף 2 לעיל.

מאחר ותהליך החקיקה הושלם ברבעון האחרון של שנת 2011, עדכנה הקבוצה למועד הדוח על המצב הכספי את יתרות המסים הנדחים שלה, כתוצאה מהשינויים האמורים בשיעורי המס בשנים בהן צפויים להתהפך ההפרשים הזמניים בגינם הכירה הקבוצה במסים נדחים. בהתאם לכך, ליום 31 בדצמבר 2011 הכירה הקבוצה בגידול בהתחייבויות מסים נדחים בסך 114 מליון ש"ח, כנגד הוצאת מס אשר נזקפה לדוח הרווח הכולל והוצאות המסים של החברה על בסיס סולו, לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011 גדלו ב- 65 מליון ש"ח.

שומות מס

3.9.2

לענין זה ראה ביאור 17 ח' לדוחות הכספיים.

דיוני שומות מהותיות

3.9.3

לענין זה ראה ביאור 18 א' (3) (4) לדוחות הכספיים.

3.10 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

3.10.1 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.

3.10.2 הקבוצה משכירה לחברות הסלולר שטחים לצורך התקנה והפעלה של אנטנות סלולאריות ו/או משדרים זעירים. למיטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד פרסום דוח זה, מותקנים בשטחי הקבוצה בסה"כ כ- 15 אנטנות וכ- 35 מתקני שידור זעירים. דמי השכירות השנתיים הכוללים בגין אנטנות ומשדרים אינם מהותיות. הסכמי השכירות הקיימים עם חברות הסלולר יסתיימו בתקופה שתחילתה ביום 29.1.2013 וסיומה ביום 20.9.2021 (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, אחריות 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 וחברות הניהול בגין אחריותן על פי דין למעשי ו/או מחדלי חברות הסלולר.

לעניין אחריות החברה על פי דין כבעלים או כחוכרת של המקרקעין בהם מותקנים האנטנות ו/או המשדרים הזעירים, ראה סעיף 3.10.1 (א) לעיל.

3.10.3 כנגד החברה ומפעלי תחנות בע"מ, שותפתה של החברה לבעלות בתחנה המרכזית בירושלים וכן כנגד "אגד" המפעילה את תחנת האוטובוסים בפריקט, הוגשה תובענה ובקשה להכיר בה כתובענה ייצוגית, בה נטען כי הנתבעות הפרו, לכאורה, את הוראות חוק אויר נקי, התשס"ח-2008 על תקנותיו, וגרמו בכך לזיהום בשטח תחנת האוטובוסים להיחשף, על פי הטענה, לאוויר מזוהם ומטרדי ריח. בד בבד, הוגשה על ידי חלק מהמבקשים גם תביעה קבוצתית על פי החוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992. במסגרת התובענות עתרו המבקשים לצו עשה כנגד הנתבעות לפעול למניעת המשך הזיהום הנטען, וכן לפיצוי כספי לכלל חברי הקבוצה אותה הם מבקשים לייצג. תובענות אלו נשענות, בין היתר, על מספר דו"חות והוראות שניתנו לתחנה המרכזית מטעם המשרד לאיכות הסביבה, ביחס להפרה נטענת של התקינה הרלבנטית מכוח החוק, וכן מכוח חוק מפגעים, התשכ"א – 1961. יש להניח, כי יישובן של דרישות המשרד לאיכות הסביבה (ככל שהן מעוגנות בגין ובתקינה הרלבנטית), עלולות להיות כרוכות בהשקעות של התחנה המרכזית בתשתית בתחומי התחנה. למידע נוסף בעניין זה ראה ביאור 18 א' (2) לדוחות הכספיים.

3.10.4 פרט לאמור בסעיף 3.10.3 לעיל, למועד דוח זה הקבוצה אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי נוסף הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למועד דוח זה לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות בקבוצה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה מהותית על הקבוצה.

3.10.5 מדיניות הקבוצה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניות הכללית בניהול סיכונים, ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על פעילותה של הקבוצה. ניהול הסיכונים מבוצע

בעיקרו על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילותה של הקבוצה, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים.

3.10.6 למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה.

3.11 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

3.11.1 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.

3.11.2 בחודש ינואר 2012 פורסמו על-ידי משרד האוצר שני תזכירי חוק תחת הכותרת הצעת חוק לשינוי חברתי כלכלי (תיקוני חקיקה) (הגברת התחרות וטובת הצרכן), התשע"ב 2012. במסגרת תזכירים אלה, מוצע, בין היתר, לבצע תיקון עקיף לחוק ההגבלים העסקיים, המסמיך את בית הדין להגבלים עסקיים, בעקבות פניה של המומנה על הגבלים עסקיים, להורות לבעל מונופול או לחבר בקבוצת ריכוז, למכור נכס המצוי בידו, כולו או חלקו, אם מצא שיש בכך כדי למנוע פגיעה או חשש לפגיעה משמעותית בתחרות בעסקים או בציבור, ובהקשר של קבוצות ריכוז, אף אם הדבר נדרש להגביר משמעותית את התחרות בין חברי הקבוצה או בענף או ליצור תנאים להגברה משמעותית של תחרות כאמור.

3.11.3 פעילותה של הקבוצה בתחום הנדל"ן כפופה לדיני המקרקעין, לדיני התכנון והבניה ולדיני איכות הסביבה.

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, הוכרו 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.

3.12 הסכמים מהותיים

לעניין זה ראה באור 7 ה' לדוחות הכספיים.

3.13 הליכים משפטיים

3.13.3 למועד פרסום דוח זה נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות 24 תביעות והליכים מיסויים, מתוכם הליך מהותי אחד, בסכום כספי כולל של כ- 203 מיליוני ש"ח, כשחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ-139 מיליוני ש"ח. בגין התביעות המתנהלות וההליכים המיסויים נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2011 הפרשות בסכום כולל של כ-21 מיליוני ש"ח. לדעת הנהלת הקבוצה, המסתמכת על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים, ההפרשות הנ"ל הינן מתאימות בנסיבות כל ענין. (לצורך סעיף 3.13 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, דהיינו סך של כ-36 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2011).

3.13.4 לתיאור הליכים משפטיים ומיסויים משמעותיים המתנהלים נגד הקבוצה על אף שאינם נחשבים הליכים משפטיים מהותיים בהתאם לרף המהותיות האמור בסעיף 3.13.1 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.

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

3.14 יעדים ואסטרטגיה עסקית

א. האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים (או ייזום, פיתוח 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 2.2.13 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.

3.15 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

הקבוצה בוחנת ותמשיך לבחון במהלך השנה הקרובה את ההתקדמות בביצוע הפרויקטים בייזום בהתאם למצב המשק בישראל ולאור קצב תחזית 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 בישראל 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 ויזומות עסקיות חדשות שיוצעו לחברה להצטרף אליהן. לפיכך, אין וודאות כי הצפי להתפתחות החברה בשנה הקרובה הנזכר בסעיף 3.1.5 זה לעיל, יתממש.

3.16 מידע בדבר אירועים מהותיים בחברה לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2011

לענין זה ראו ביאור 30 לדוחות הכספיים.

3.17 מגזרים גיאוגרפיים

אין.

3.18 גורמי סיכון

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

3.18.3 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.

3.18.4 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 ובשיעורי 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 האמור בסעיף 2.2.11 לעיל בקשר עם תיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה.

אמות השקעות בע"מ

חלק ב' - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011

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, 2011 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית הנכללת במדד ת"א 100 ומהווה אחת מ-5 חברות הנדל"ן הציבוריות הגדולות הנכללות במדד ת"א נדל"ן 15 ע"פ שוויין כפי שנסחר בבורסה ליום 31 בדצמבר, 2011. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בלמעלה מ-60% מההון). הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה.

בשנת 2011 החרף, התפשט והעמיק משבר החוב במדינות גוש האירו, תוך שהוא ממשיך לסכן את הצמיחה העולמית. המחצית הראשונה של שנת 2011 התאפיינה בהמשך הצמיחה של המשק הישראלי אשר החלה במחצית השנייה של 2009. לעומת זאת, המחצית השנייה של השנה התאפיינה בקיטון בשיעור הצמיחה, שיעורי האינפלציה ירדו, שוק הדירור הצטנן והמדיניות המוניטארית שינתה את כיוונה. על פי אומדני בנק ישראל צפויה צמיחת התמ"ג במשק להסתכם בשנת 2011 ב- 4.8%.

במהלך החודשיים הראשונים של שנת 2012 התווספו נתונים התומכים בהערכה שההאטה בקצב הגידול בפעילות נמשכת. נתוני הפעילות הריאלית מתיישבים עם תחזית בנק ישראל לצמיחה של כ-2.8% בשנת 2012, כמו גם לאינפלציה בתוך תחום היעד של בנק ישראל (1% עד 3% לשנה). בחודש פברואר 2012 החזיר בנק ישראל את רמת הריבית במשק לשיעור של 2.5% (שיעור ריבית הזהה לשיעור הריבית בתום שנת 2010).

אירועי "האביב הערבי" והטלטלה הגיאו פוליטית במזרח התיכון תרמו אף הם לחוסר היציבות הכלכלית בכך שהגבירו את אי הוודאות וגרמו לעלייה במחירי הנפט. להידרדרות ביטחונית מדינית בעולם בערבי, כולל הרעה ביחסים עם טורקיה ומשבר הגרעין האיראני, עלולה להיות השפעה ישירה על ישראל (מצב ביטחוני, מדיני וכלכלי) ועל יכולת העולם להמשיך במגמת ההתאוששות והיציאה מהמשבר הכלכלי שתואר לעיל.

להערכת הנהלת החברה, חזרתו של העולם למיתון עמוק ומתמשך בעוצמות חריפות אותן חווה עשויה להשפיע על הכנסותיה של הקבוצה. השפעות אלה עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים עם אפשרות לירידת המחירים ו/או ירידת שווי נכסי הנדל"ן המניב. שינויים אלו עלולים בין היתר, להשפיע לרעה על עמידה ביחסים פיננסיים, עליה במחירי מימון, קושי בהשגת מקורות מימון וקושי במחזור הלוואות קימות.

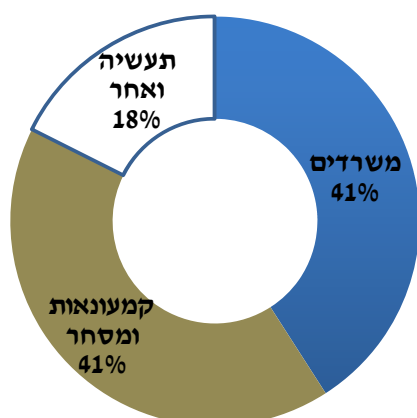
להערכת הנהלת החברה, האיתנות הפיננסית ומצב נכסי החברה יאפשרו להן להתמודד בצורה נאותה עם תקופת מיתון נוספת, במידה ואכן תהיה. להערכת החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי של הקבוצה, תזרים המזומנים השוטף שלה ונגישותה לאשראי בנקאי יאפשרו לה את המשך פעילותה ועמידה בהתחייבויותיה.

ביום 26 לספטמבר 2011 התפרסמו המלצותיה של הועדה לשינוי כלכלי חברתי בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג. בעקבותיהן, ביום 6 בדצמבר, 2011 פורסם החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) המבוסס על המלצות פרק המיסוי של ועדת טרכטנברג, כך שמס החברות יעלה ל- 25% החל מיום 1 בינואר 2012 (מס החברות בשנת 2011 הינו 24%, והוא אמור היה לרדת באופן הדרגתי עד לשיעור של 18% בשנת 2016). בעקבות יישום ההמלצות הנ"ל, רשמה החברה ברבעון הרביעי הוצאות מיסים על הכנסה, באופן חד פעמי (רישום חשבונאי בלבד), בסך של כ- 114 מיליון ש"ח.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 בדצמבר, 2011 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים ¹ 92 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ- 820 אלף מ"ר חלק החברה, כ- 591 אלף מ"ר שטחי השכרה וכ- 230 אלף מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.12.11 הינו 97.5% לעומת 96.5% ליום 31.12.10. בנוסף, לקבוצה נכסים המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה.

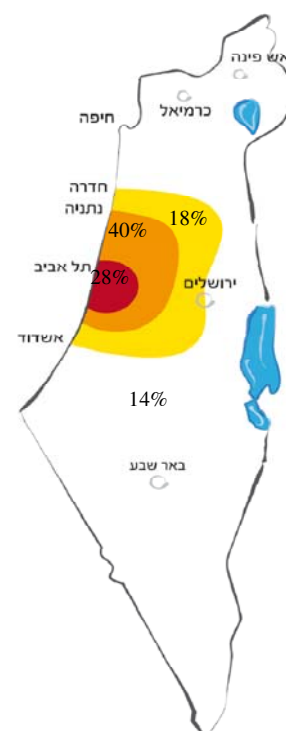
פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

1. משרדים
 2. מסחר וקמעונאות
- תחום הכולל בתוכו, קניונים, מרכזים מסחריים ופורטפוליו של 37 סופרמרקטים במרכזי הערים.

מיקום כ- 70% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקושים גבוהים ויציבים.



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי מיקום

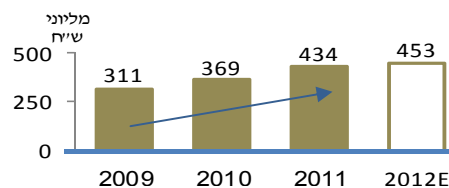
מעגל 4	מעגל 3	מעגל 2	מעגל 1
- ראש פינה	- חדרה	- נתניה	- תל אביב
- צפת	- קיסריה	- הרצליה	- רמת גן
- קיסריה אלונים	- אור עקיבא	- כפר סבא	- גבעתיים
- מעלות	- רחובות	- תעננה	
- נהריה	- ירושלים	- ראש העין	
- כרמיאל	- מודיעין	- פתחתקווה	
- עכו	- אשדוד	- קריית אנו	
- קרית		- חולון	
- חפה		- ראשלי"צ	
- אשקלון		- בת ים	
- דימונה		- לוד	
- באר שבע			

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

NOI

NOI בסך של 434 מליון ש"ח המהווה גידול של 17.6% לעומת שנה קודמת

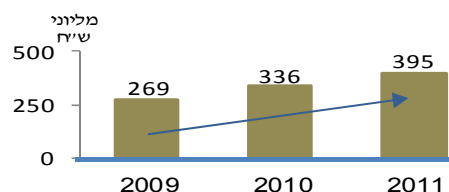
גידול של 65 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מרכישות נכסים חדשים שתרמו כ- 46 מליון ש"ח, והיתרה מגידול בנכסים קיימים.



EBITDA

EBITDA בסך של 395 מליון ש"ח המהווה גידול של 17.6%

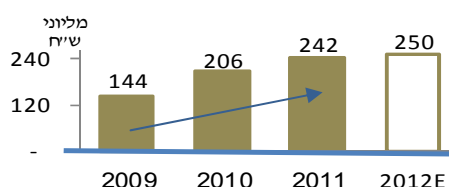
הגידול נבע בעיקרו מגידול ב- NOI של 65 מליון ש"ח ומנגד מגידול בהוצאות הנהלה וכלליות הנובע בעיקרו מגידול בהיקף פעילות החברה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.



FFO

FFO בסך של 242 מליון ש"ח המהווה גידול של 17.5%

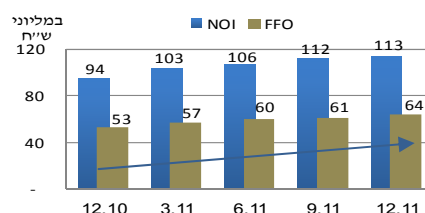
הגידול בסך של כ- 36 מיליון ש"ח, נובע בעיקרו מעליה ב- EBITDA בסך של כ- 59 מיליון ש"ח ובקיצוץ עליה בריבית הריאלית בסך של כ- 23 מיליון ש"ח.



צמיחה מתמדת במדדי הביצוע

גידול של 19.8% ברמת ה- NOI הרבעוני לסך של 112.5 מליון ש"ח לעומת רבעון מקביל אשתקד.

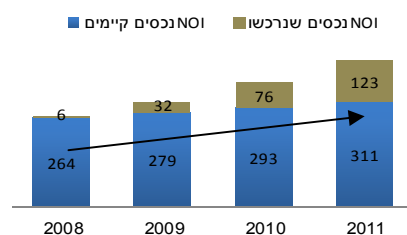
גידול של 20.8% ברמת ה- FFO הרבעוני לסך של 64 מליון ש"ח לעומת קודמת רבעון מקביל אשתקד.



NOI מנכסים קיימים

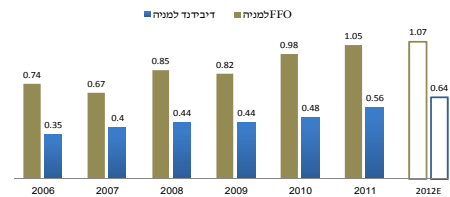
גידול של 18% ברמת ה- NOI מנכסים קיימים בין השנים 2008 ל- 2011 לסך של 311 מליון ש"ח.

הגידול מהווה גידול ממוצע של 9% מעבר לגידול במדד המחירים (ממוצע 3% ריאלי שנתי).



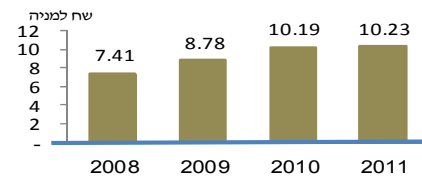
מרווח למימון צמיחה עצמית

המרווח שנותר בין הדיבידנד שמחולק לבעלי המניות לבין הרווח הריאלי הנקי מאפשר לחברה להמשיך ולצמוח.



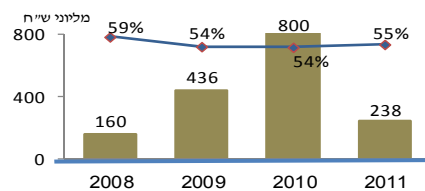
הון עצמי

הון עצמי למניה ליום 31 בדצמבר 2011 הינו כ- 10.23 ש"ח.

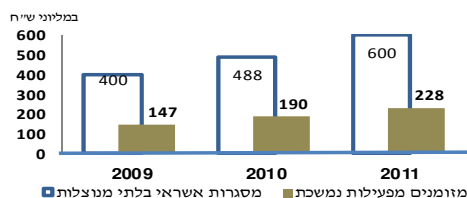


שמירה על רמת מינוף לצד רכישות

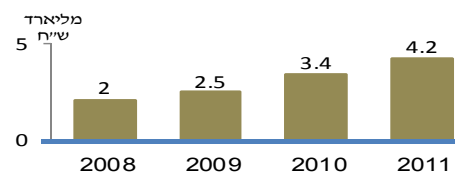
מדיניות החברה הינה לשמור על רמת מינוף יציבה לאורך זמן לצד שמירה על מסגרות אשראי בלתי מנוצלות ושימור על היקף נכסים בלתי משועבד.



תזרים מזומנים מפעילות נמשכת



שווי נכסים בלתי משועבדים



אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

א. עסקת נס פן

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

ב. רכישת מבנה לוגיסטי במודיעין

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

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

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

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

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

ג. רכישת זכויות במתחם אמות משפט

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

בעקבות עסקה זו החברה מחזיקה עתה במלוא הזכויות ב"בית אמות הקריה" ו"בית דובנוב 10" ובכ- 75% מהזכויות ב"בית אמות משפט".

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

ד. רכישת מבנה לוגיסטי באזור תעשייה קיסריה

באוקטובר 2011, חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת מלוא הזכויות במבנה תעשייה בשטח בנוי של כ- 12,000 אלף מ"ר הבנוי על מקרקעין בשטח של כ- 21,000 מ"ר, בפארק תעשיות קיסריה. הנכס מושכר במלואו לשוכר יחיד. במקביל להסכם הרכישה חתמה החברה עם שוכר הנכס - חברה קשורה למוכר, על הסכם למימוש אופציה הנתונה לשוכר בהסכם השכירות להארכת תקופת השכירות ב- 5 שנים נוספות ובסה"כ ל- 9 שנים החל ממועד החתימה, בדמי שכירות צמודי מדד (דמי השכירות מתעדכנים לאחר 4 שנים בשיעור ריאלי של כ- 3% והם מסתכמים בכ- 3.73 מיליון ש"ח במוצא לשנה). העסקה הושלמה במלואה בינואר 2012. רכישת זו בוצעה תמורת סך של כ- 41 מיליון ש"ח.

2. אשראי בנקאי לזמן ארוך

בחודש יוני 2011, חתמה החברה על הסכם עם בנק בישראל על פיו העמיד הבנק לחברה הלוואה בסכום של 500 מיליון ש"ח לתקופה של 14 שנים. מח"מ ההלוואה הינו 7 שנים (להלן: "ההלוואה"). ההלוואה הינה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 4.3% ותיפרע על ידי החברה ב- 56 תשלומים רבעוניים לפי לוח סילוקין שפיצר. ההלוואה אינה מובטחת בשעבדים כל שהם. במסגרת הסכם ההלוואה התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות (covenants) כלפי הבנק כדלקמן:

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

לחברה נתונה הזכות, בכל עת, לשעבד לטובת הבנק נדל"ן בשיעור של 139% מיתרת ההלוואה הבלתי מסולקת (כ- 700 מיליון ש"ח) ובמקרה כאמור, החברה לא תידרש לעמוד באמות המידה הפיננסיות שפורטו לעיל בקשר להלוואה. לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד.

3. גיוס חוב

ביום 15 בדצמבר, 2011 הורחבה, בהנפקה פרטית למספר משקיעים מוסדיים, הסדרה הקיימת של אגרות חוב (סדרה ג') (שהונפקה מכח דוח הצעת מדף מיום 28.9.09 על פי תשקיף מדף מיום 25.5.09) בהיקף של 150 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של כ- 163.5 מיליון ש"ח (בנטרול תמורה בגין ריבית צבורה). ביום 12 בפברואר, 2012 הורחבה הסדרה המוזכרת לעיל פעם נוספת בעקבות הנפקה פרטית למספר משקיעים שבצעה החברה, בהיקף של 31.5 מיליון ש"ח ע.ג. בתמורה לסך נטו של כ- 35.4 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

4. בקשות לתביעות ייצוגיות

בחודשים ספטמבר-נובמבר 2011 הוגשו כנגד החברה, כנגד שותפתה (בחלקים שווים) בזכויות במקרקעין בפרויקט של התחנה המרכזית החדשה בירושלים (החברה הינה הבעלים של 50% מהזכויות בפרויקט), כנגד חברה מאוחדת המשמשת כחברת הניהול של הפרויקט וכנגד "אגד" המפעילה את תחנת האוטובוסים בפרויקט (כל הנתבעות הנ"ל יכוננו להלן: "הנתבעות"), שתי תובענות ובצידן בקשה להכיר בהן כתובענות ייצוגיות שהוגשו לבית המשפט המחוזי בתל אביב. על פי הנתען בתובענות הנ"ל הפרו הנתבעות, לכאורה, את הוראות חוק אור נקי, התשס"ח-2008 על תקנותיו, וגרמו בכך לשהים בשטח תחנת האוטובוסים להיחשף, על פי הטענה, לאוויר מזוהם. במסגרת התובענות עתרו המבקשים לצו עשה כנגד הנתבעות לפעול למניעת המשך הזיהום, וכן לפיצוי כספי לכלל חברי הקבוצה אותה הם מבקשים לייצג, בסך של 100,000,000 ש"ח.

בד בבד, הוגשה לבימ"ש השלום בירושלים, על ידי חלק מהמבקשים הנ"ל, תביעה קבוצתית על פי החוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992, בגין אותן עילות שפורטו לעיל, בה עותרים המבקשים למתן צו עשה כנגד הנתבעות למניעת המשך הזיהום ולנקיטה בפעולות הנדרשות לצורך זה.

הואיל ומדובר בהליכים מקבילים העוסקים בשאלות עובדתיות ובעילות זהות והמתנהלים בשתי ערכאות נפרדות, הגישו הנתבעות בקשה למתן הוראות וקביעת סדרי דין לדיון בתובענות. לנוכח בקשה זו הודיעו התובעים ובאי הכח של התביעה הייצוגית הראשונה על הסתלקותם מהתביעה והצטרפות בא כוחם לתביעה הייצוגית השנייה.

ביהמ"ש המחוזי בתל אביב קיבל את בקשת הנתבעות והורה על השעיית ההליכים בתובענה הייצוגית המתנהלת לפניו, עד שתקבל הכרעה בתובענה הקבוצתית המתנהלת בבית משפט השלום בירושלים.

התובענה הקבוצתית מצויה בשלב של ניהול הליכים מקדמיים.

לבקשת הצדדים, במהלך פברואר 2012 אישר בית משפט השלום בירושלים הסדר דיוני לפיו יוקפאו ההליכים בתביעה הקבוצתית למשך 45 יום על מנת לנסות ולמצות המגעים בין הצדדים לסיום הסכסוך כולו (לרבות התובענה הייצוגית) בדרך של פשרה.

בשלב מקדמי זה ולאחר התייעצות עם יועציה המשפטיים לעניין זה, אין ביכולת הנהלת החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה לאישור התובענה הייצוגית, לא כל שכן את סיכויי התביעה עצמה. מכל מקום, מעריכה הנהלת החברה כי יש בידי הנתבעות טענות הגנה שיאפשרו את הדיפתה ויש להעריך שהסיכוי שהתובענה הייצוגית תתקבל במלוא סכומה קלוש. לאור זאת, לא נכללה הפרשה בגין התביעות הנ"ל בדוחותיה הכספיים של החברה.

5. השקעות בתחום הסולארי

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

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

6. תכנית אכיפה פנימית

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

7. תכנית תגמול

- א. תכנית תגמול למנכ"ל החברה - לפרטים ראה ביאור 19' לדוחות הכספיים.
- ב. תכנית אופציות לעובדים - לפרטים ראה ביאור 19.ט לדוחות הכספיים.

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

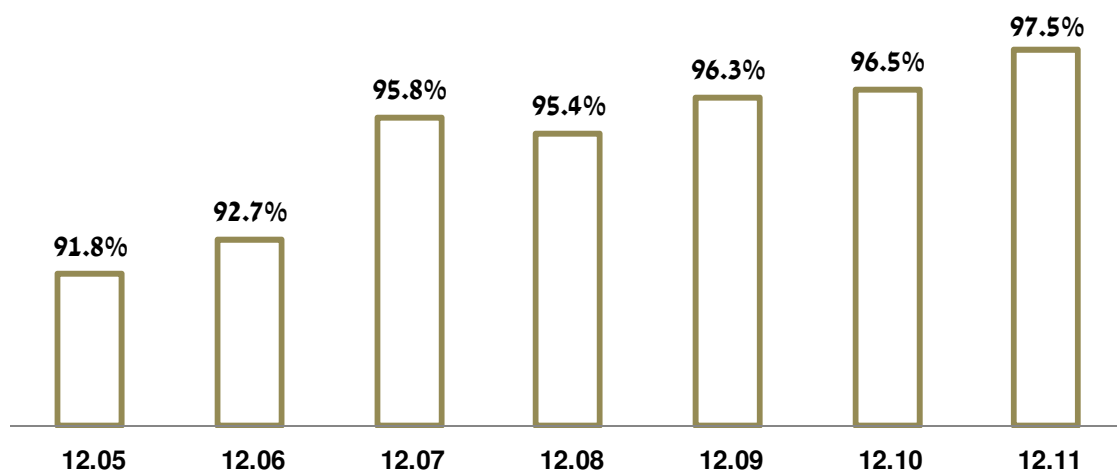
שימושים	שטח עילי ליום 31.12.11	NOI	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.11	שעור תפוסה ליום 31.12.11	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.2011
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪
משרדים	214,642	177,226	2,401,913	96.4%	561,768
מרכזים מסחריים	106,958	143,032	1,833,049	97.5%	61,300
סופרמרקטים	40,274	39,357	593,155	100.0%	-
פארקים תעשייתיים	216,632	61,696	909,133	98.3%	-
תחנות מרכזיות	12,111	14,849	76,255	94.6%	-
אחר	-	-	-	-	35,800
סך הכל	590,617	**433,024	*5,813,505	97.5%	658,868

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.12.11	NOI	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.12.11	שעור תפוסה ליום 31.12.11	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.12.2011
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	114,537	112,947	1,609,413	96.4%	278,809
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	229,701	175,554	2,315,559	97.1%	318,759
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	161,470	73,688	1,056,472	98.3%	-
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	84,909	73,971	832,061	98.2%	61,300
סך הכל	590,617	**433,024	*5,813,505	97.5%	658,868

*לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי. **כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן

השטח לא כולל כ- 9,100 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים), בשטח כולל של כ- 230 אלף מ"ר.

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



(Net Operating Income) NOI

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

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

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

צמיחה לצד השבחה (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 4</u> <u>2010</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2011</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2011</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2011</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2011</u>	באלפי ₪
93,722	93,744	95,843	98,638	98,668	ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾
209	211	213	896	-	נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה
-	9,492	10,260	12,640	13,804	נכסים בישראל שנרכשו ⁽²⁾
93,931	103,447	106,316	112,174	112,472	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI.

(2) עסקת נס-פן: מרכז מסחרי נווה זאב, B7, בית דגן ו-MTH7, נכס במודיעין ונכס בקיסריה.

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2011 הסתכם ל-112 מיליון ש"ח לעומת 94 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-19.8%**.

ה-NOI ברבעון הרביעי של שנת 2011 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-99 מיליון ש"ח לעומת 94 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-5.3%**.

שיעור התשואה המשוקלל

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

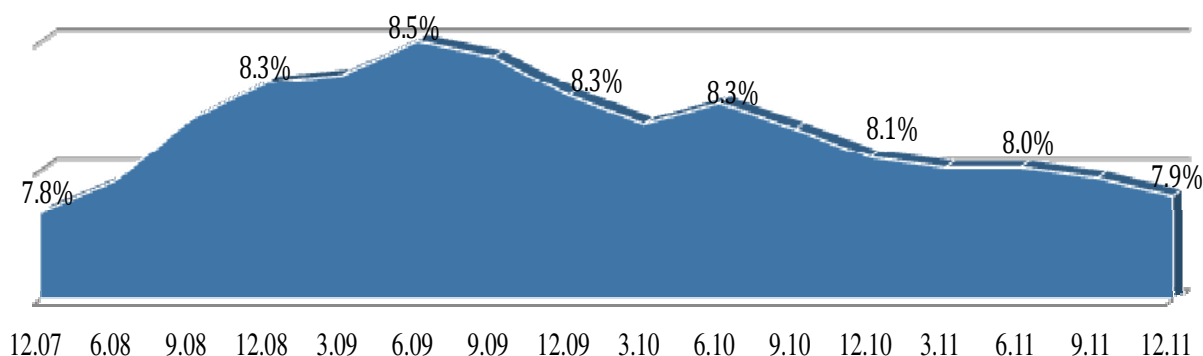
מיליוני ₪	
5,827	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר, 2011
(143)	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
5,684	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 בדצמבר, 2011
112.5	NOI רבעון רביעי 2011 בישראל
450	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון רביעי 2011
(2)	NOI צפוי בגין תוספות שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו ובניכוי NOI בגין נכס שמוין לנדל"ן בהקמה
448	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.89%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 63.

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

כל שינוי חיובי או שלילי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) משפיע על שווי תיק הנדל"ן של הקבוצה בכ- 170 מיליון ש"ח.

השינוי בשיעור התשואה המשוקלל בשנים האחרונות



(Funds From Operations) FFO

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

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

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

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

<u>לשנה</u> <u>2011</u>	<u>לשנה</u> <u>2010</u>	<u>לתקופה</u> <u>10-12/11</u>	<u>לתקופה</u> <u>7-9/11</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/11</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/11</u>	<u>לתקופה</u> <u>10-12/10</u>	
143,231	377,491	(54,329)	34,305	126,951	36,304	188,514	רווח נקי לתקופה
(13,408)	9,859	2,171	545	(16,928)	804	7,084	פעילות שהופסקה
(117,269)	(273,647)	(16,615)	-	(100,654)	-	(178,540)	התאמת שווי הון
151,208	30,635	139,048	3,762	14,213	(5,815)	23,236	מיסים נדחים
(968)	(2,612)	(1,494)	526	-	-	(3,071)	הפרשות
4,240	5,790	1,331	1,331	954	624	259	שערוך כתבי אופציות ואחרות
(907)	1,172	(1,183)	255	(707)	728	501	פחת, הפחתות ושונות
166,127	148,688	68,929	40,724	23,829	32,645	37,983	FFO נומינלי
76,028	56,826	(5,097)	20,765	36,448	23,912	15,003	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
242,155	205,514	*63,832	61,489	60,277	56,557	52,986	FFO ריאלי
105	97.9	27.7	26.6	26.2	24.5	24	FFO למניה (אגורות)

*כולל נטרול הוצאות של כ- 2.5 מיליון ש"ח מרבעונים קודמים אשר השפיעו על תוצאות הרבעון בלבד ולא על תוצאות השנה. העלייה ב- FFO בשנת 2011 לעומת התקופה המקבילה דאשתקד בסך של כ- 36 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעליה ב- EBITDA בסך של כ- 59 מיליון ש"ח ובקיצוץ עליה בריבית הריאלית בסך של כ- 23 מיליון ש"ח.

FFO למניה עלה מ- 97.9 אגורות בשנת 2010, ל- 105 אגורות בשנת 2011, גידול של כ- 7.25%.

פרויקטים בשלבי בניה

1. מגדל אטריום - רמת גן

מתחם הממוקם במתחם הסיטי של רמת גן בסמוך לתחנת הרכבת וממול לבורסה ליהלומים, 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 חניות. לאחרונה אישרה הועדה המחוזית הגדלת זכויות הבניה בשטח של כ- 22 אלפי מ"ר עילי והתכנית הופקדה להתנגדויות. החברה ממשיכה בביצוע עבודות להקמת מרתפי החניה בפרויקט. העלות הכוללת בבנייתו של מגדל בשטח של כ- 30 אלפי מ"ר (ע"פ התב"ע הקיימת) מוערכת בכ- 500 מיליון ש"ח. סך העלות שהושקעה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הינה 225 מיליון ש"ח.

2. פרויקט משרדים פלטינוס - בפתח תקווה

מתחם הממוקם בלב קריית אריה בפתח תקווה לצד כביש 4, תב"ע מאושרת לבניית כ- 28 אלפי מ"ר ברוטו עילי ביעוד משרדים וחזית מסחרית וכ- 900 מקומות חניה. כמו כן, אושרה למתחם תב"ע לתוספת בניית כ- 12 אלפי מ"ר עילי נוספים, התב"ע החדשה מותנית בהתקדמות ביצוע הקו האדום של הרכבת הקלה. החברה השלימה את בניית מרתפי החניה בשטח של כ- 32 אלפי מ"ר והינה בעיצומן של העבודות לבניית המגדל הראשון בשטח של כ- 25 אלף מ"ר עילי אשר צפויות להסתיים בתום שנת 2012. העלות הכוללת הכרוכה בבנייתו של המגדל האמור וכל מרתפי החניה בפרויקט מוערכת בכ- 267 מיליון ש"ח. סך העלות שהושקעה נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הינה 175 מיליון ש"ח.

3. מבנה משרדים במתחם "פארק טק" - בית דגן

לחברה זכויות בניית למבנה משרדים נוסף בשטח של כ- 10,000 מ"ר, מעבר ל- 19,200 מ"ר משרדים וכ- 820 חניות המאוכלסים כיום במתחם. עבודות בניית המבנה הנוסף צפויות להסתיים במהלך שנת 2013. העלות הכוללת הכרוכה בבניית מבנה המשרדים מוערכת בכ- 67 מיליון ש"ח. סך העלות שהושקעה בפרויקט נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי הינה 20 מיליון ש"ח.

4. מגדל משרדים - קניון קרית אונו

הקבוצה הינה בעלת 50% מהזכויות בקניון קרית אונו בשיתוף עם החברה לנכסים ולבנין בע"מ, בחלקים שווים ביניהן. על-פי התב"ע התקפה, לקניון יתרת זכויות לבניית משרדים/מגורים ומסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר. השותפות החלו במהלכים למימוש זכויות הבניה ולבניית שטחי מסחר בהיקף של כ- 1,000 מ"ר ומגדל משרדים בהיקף של כ- 9,000 מ"ר (מגדל משרדים מזרחי).

ליווי בנקאי לפרויקטים בבניה

הקבוצה חתמה על שלושה הסכמי ליווי בנקאי לבנייה בהיקף כולל של 720 מיליון ש"ח, על פי הפירוט הבא:

א. פרויקט אטריום במתחם הסיטי ברמת גן

הסכם ליווי בהיקף של 500 מיליון ש"ח. בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים. ניצול האשראי בהסכם ליווי זה כפוף להתקדמות הבניה.

ב. פרויקט בקריית אריה פתח תקווה

בחודש נובמבר, 2010 חתמה החברה על הסכם ליווי בהיקף של 200 מיליון ש"ח. לחברה ניתנה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים משנה לאחר תום תקופת הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים. ניצול האשראי בהסכם ליווי זה כפוף להתקדמות הבניה.

ג. פרויקט בפארק תעשיה אפק, ראש העין

הסכם ליווי בהיקף של כ- 20 מיליון ש"ח (חלק החברה) לגבי יתרת הבנייה.

הסכמי הליווי, כמקובל כפופים להתקדמות הבנייה ועמידה בתנאים מסוימים לרבות היות אלוני חץ בעלת השליטה בחברה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2011 מתוך מסגרות הליווי הנ"ל נוצלו על ידי החברה כ- 307 מיליון ש"ח.

פרויקטים בשלבי תכנון

1. זכויות חכירה מגרש בתוצרת הארץ

לחברה, יחד עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ, מלוא זכויות החכירה המהוונות במגרש ריק ופנוי בשטח של כ-7.6 דונם ברחוב תוצרת הארץ 6-8 בתל-אביב (להלן "המגרש"), חלקן של החברה ושל גב ים במגרש הינו: החברה - 29.144% וגב ים - 70.856%.

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

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

2. פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון

על פי התב"ע הקיימת ניתן להקים ולבנות על המתחם פרויקט למסחר ומשרדים, בהיקף של כ-56,000 מ"ר עילי וכן כ-1,200 מקומות חניה. חלקה של החברה 50%. החברה ושותפתה בוחנות אלטרנטיבות תכנוניות ושיווקיות.

3. תחנה מרכזית חיפה

החברה הינה בעלת 50% מזכויות החכירה המהוונות ממנהל מקרקעי ישראל בתחנה מרכזית חיפה, שהינה 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 וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר מוכרים לאחרים כחוכרי משנה. המתחם הושכר לאגד עד נובמבר 2011. החברה ושותפתה לזכויות מתכננות, בין היתר, להקים בשלבים במתחם הנ"ל מרכז מסחרי פתוח של כ-24,000 מ"ר ומגדל משרדים בשטח של כ-8,700 מ"ר (על בסיס המגדל הקיים) לשווק. הנכס מוין בסוף שנה מנדל"ן להשקעה ומוצג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן בהקמה.

4. אור עקיבא

לחברה מחצית מזכויות החכירה המהוונות ממינהל 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.

תכנית בניין עיר ש/934 לשינוי יעוד המתחם מיעוד תעשייה ליעוד למגורים אושרה למתן תוקף ובמסגרתה ניתן יהיה לבנות במתחם כ-380 יחידות דיור בבנייה רווייה, מהם חלק החברה ושותפתה ביחד, בחלקים שווים ביניהן, הינו 296 יחידות דיור.

5. מבנה בשדרות רוטשילד 80, תל אביב

החברה הינה בעלת זכויות בעלות ב-50% ממבנה משרדים שהושכר עד לאחרונה להנהלת בנק מסחרי. החברה יחד עם שותפתה בוחנות אלטרנטיבות תכנוניות. הנכס מוין במהלך השנה מנדל"ן להשקעה ומוצג בדוחות הכספיים בסעיף נדל"ן בהקמה.

6. 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 ולוגיסטיקה לשימוש ביניים עד לשינוי הייעוד. החברה בשיתוף פעולה עם בעלת נכס גובל (בשטח של כ-37 דונם), פועלת לשינוי ייעוד התב"ע למתחם מגורים ותעסוקה.

המידע הכלול בסעיף 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 ודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.

תחזית לשנת 2012

להלן תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2012, כאשר מתבססת על ההנחות הבאות:

- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- מצבת הנכסים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2011.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2012.
- סביבת אינפלציה בשנת 2012 של כ- 2%.
- התחזית אינה מניחה רכישה או מימושים של נדל"ן להשקעה.

בפועל 2010	תחזית מקורית 2011	תחזית מעודכנת 2011	בפועל 2011	תחזית 2012	
369	415-425	430-435	434	448-458	NOI (במיליוני ש"ח)
206	230-240	235-240	242	245-255	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
97.9	99-104	102-104	105	105-109	FFO / למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2012 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.

תוצאות הפעילות

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

רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	לשנת		
				2010	2011	
2011	2011	2011	2011	2010	2011	
118,951	121,006	125,225	128,039	420,128	493,221	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
15,504	14,690	13,051	15,567	50,914	58,812	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
103,447	106,316	112,174	112,472	369,214	434,409	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
-	100,654	-	16,615	273,647	117,269	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
10,044	9,516	10,755	10,993	32,138	41,308	הוצאות הנהלה וכלליות
228	227	228	232	917	915	תרומות
1,075	(208)	710	(3,795)	1,472	(2,218)	הוצאות אחרות, נטו
92,100	197,435	100,481	121,657	608,334	511,673	רווח מפעולות רגילות
60,531	73,122	61,093	34,497	191,442	229,243	הוצאות מימון, נטו
31,569	124,313	39,388	87,160	416,892	282,430	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסה
	-	-	114,163	-	114,163	הוצאות מיסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה
(5,539)	14,290	4,538	25,155	29,542	38,444	הוצאות מיסים על ההכנסה
37,108	110,023	34,850	(52,158)	387,350	129,823	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
(804)	16,928	(545)	(2,171)	(9,859)	13,408	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
36,304	126,951	34,305	(54,329)	377,491	143,231	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בשנה המדווחת לסך של 493 מיליון ש"ח לעומת סך של 420 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 17.4%. הגידול בסך 73 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 26 מיליון ש"ח, ומגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך 2010 ו- 2011 בסך של כ- 47 מיליון ש"ח.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בשנה המדווחת לסך של כ- 59 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 51 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעיקרו מהוצאות תפעול מנכסים שנרכשו במהלך 2011.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמת השווי ההוגן הסתכמה בשנה המדווחת לסך של כ- 117 מיליון ש"ח, לעומת 274 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בשנה המדווחת בסך של 41 מיליון ש"ח לעומת 32 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 9 מיליון ש"ח נובע מגידול בהיקף הפעילות של החברה בהשוואה לשנה המקבילה אשתקד.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 229 מיליון ש"ח לעומת 191 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 38 מיליון ש"ח מוסבר כדלקמן :

- גידול בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח, עקב עליה בשיעור המדד ב- 2.6% בשנה המדווחת לעומת עליה בשיעור המדד בתקופה המקבילה אשתקד בשיעור 2.3% ומגידול בחוב הפיננסי, נטו.
- גידול בהוצאות ריבית בסך 23 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי, נטו שהסתכם לתאריך המאזן בכ- 3.6 מיליארד.

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בשנה המדווחת לסך של כ- 153 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 30 מיליון ש"ח בשנה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מעדכון יתרות עתודה למס בסך 114 מיליון ש"ח בגין שינוי שיעורי המס באמצעות חקיקה.

רווח (הפסד) מפעילויות שהופסקו

פעילויות שהופסקו הסתכמו ברווח של כ- 13 מיליון ש"ח וכוללות רווח מירידה בשיעור ההחזקה עקב הנפקת חברת הבת אנרג'יקס- אנרגיות מתחדשות בע"מ, אשר הוכר השנה, בסכום של כ- 18 מיליון ש"ח, נטו לאחר מיסים.

מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

• תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 228 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 190 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ש"ח

מקורות

228	מפעילות שוטפת
576	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
164	הנפקת אגרות חוב
31	תמורה מממוש נכס
33	תמורה מהנפקת חברת בת
12	תמורה מממוש כתבי אופציה לעובדים
<u>1,044</u>	סך מקורות

שימושים

423	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
97	פרעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
239	פרעון התחייבויות לזמן ארוך (כולל אגרות חוב)
129	דיבידנד ששולם
3	השקעה ברכוש קבוע ואחרות
<u>891</u>	סה"כ שימושים

עליה במזומנים

153

החוב הפיננסי נטו לתאריך המאזן הינו כ- 3.6 מיליארד ש"ח. כ- 65% מכלל הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ששווים כ- 4.2 מיליארד ש"ח אינם משועבדים.

מסגרות אשראי מאושרות

לחברה שתי מסגרות אשראי מאושרות מבנקים בישראל בסך של כ- 600 מיליון ש"ח.

א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 31 דצמבר, 2013.

ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 3 לנובמבר, 2012.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

• גרעון בהון החוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2011 הסתכם לסך של 67 מיליון ש"ח. לחברת מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 600 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 4.2 מיליארד ש"ח. לפיכך, קיום גירעון בהון החוזר של החברה, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

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

• דירוג אשראי

אגרות חוב סדרה א' - מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa3/Stable וע"י S&P מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג A+/Stable.

אגרות חוב סדרה ג' - מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa3/Stable.

• מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3.8 מיליארד ש"ח, מתוכם 3.5 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 5.8 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח א' לדו"ח.

• הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 2.38 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.23 ש"ח).

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

• דיבידנד

בחודש פברואר 2011, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2011 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 56 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 14 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

במסגרת ההחלטה כאמור, בשנת 2011 חילקה החברה דיבידנד בסכום כולל של כ- 129 מיליוני ש"ח המהווה 56 אגורות למניה.

בחודש מרץ 2012, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2012 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 64 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2012, על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון הראשון של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה, (37,256 אלפי ש"ח) שישולם במהלך חודש אפריל 2012.

• תשקיף מדף

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

דיון ובחינה של תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פרטים בדבר בחינת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התגמולים שניתנו בתקופת הדוח למנכ"ל ולנושאי המשרה הבכירה הנזכרים בפרק ד' של הדוח התקופתי: "פרטים נוספים על התאגיד" (תקנה 21).
ביום 15 מרץ 2012, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבלו אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת מיום 11 במרץ 2012, תכנית תגמול למנכ"ל החברה, מר אבי מוסלר, הכוללת: מנגנון, כפי שיפורט להלן, לחישוב מענק שנתי.

פרטי העסקה ופרטים בדבר הליך אישורה:

1. החברה שכרה לפני שנה את שירותיה של מחלקת תיגמול העובדים של KPMG על מנת לבנות לחברה מדיניות תגמול רב שנתית כוללת למנכ"ל החברה לרבות שכר בסיס, מענק מזומן, מענק הוני ותכנית אופציות (להלן: "התכנית"). בנוסף, הוגשה לפני שנה לוועדת הביקורת ולדירקטוריון עבודת השוואה של פרופסור צבירן ("עבודת ההשוואה") אשר כללה נתונים השוואתיים ביחס לתנאי העסקתם של מנכ"ל החברה ושל נושאי משרה בכירים אחרים בחברה וזאת בהשוואה לבעלי תפקידים דומים בחברות נדל"ן מניב ציבוריות הפעילות בישראל והמהוות את קבוצת ההתייחסות בעבודת ההשוואה.

2. המענק השנתי

א. כללי

על פי התכנית נקבעו בתמצית ארבעה מדדי ביצוע על בסיסם יקבע הדירקטוריון את המענק השנתי למנכ"ל. מדדי ביצוע אלה מיושמים בקביעת המענק למנכ"ל החל משנת 2010.

להלן פירוט מדדי הביצוע:

1. שיעור תשואה להון.

2. שיעור תשואת FFO למניה.

3. עמידה ביעדי תכנית העבודה.

4. ביצועי המניה על פני שלוש שנים לעומת קבוצת התייחסות של חברות דומות (Pear Group).

לכל אחד ממדדי הביצוע האמורים ניתן משקל יחסי כאשר סיכום ארבעת מדדי הביצוע מהווה את הבסיס לחישוב המענק השנתי.

ועדת הביקורת והדירקטוריון החליטו לאמץ את התכנית במלואה כאשר לגבי המענק השנתי נקבע בתכנית כי:

- מחציתו של המענק השנתי תשולם במזומן ומחציתו תוענק כתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות חסומות. ההקצאה הינה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן. תקופת ההבשלה של המניות למנכ"ל תחל בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק ובהתאם לתנאי התכנית הן תהיינה חסומות לתקופה של שנתיים ממועד הקצאתן.

- סכום המענק השנתי לא יעלה בכל מקרה על סך של 3.1 מיליון ש"ח.

התכנית אינה מהווה התחייבות משפטית של החברה כלפי המנכ"ל אלא בסיס לעבודת הדירקטוריון בבואו להעריך ולחשב בעתיד את המענק השנתי למנכ"ל.

ב. המענק השנתי לשנת 2011

על בסיס האמור לעיל החליט דירקטוריון החברה ביום 15 למרץ 2012, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת מיום 11 במרץ 2012 ועל פי תנאי התכנית דלעיל, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2011 בסך של 1.8 מיליון ש"ח (לעומת סך של 2.5 מיליון ש"ח בשנת 2010), אשר כאמור מחציתו תשולם במזומן ומחציתו בתגמול הוני בדרך של הקצאת 95,258 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה (לפי מחיר למניה של 9.45 ש"ח המהווה שער ממוצע של שערי מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון). תקופת ההבשלה של המניות למנכ"ל תסתיים בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק, קרי ביום 1.1.2013.

3. עדכון שכר

במרץ 2011, עודכן שכרו של המנכ"ל בכ- 7.4%, ונכון לחודש דצמבר 2011 שכרו החודשי עומד על סך של כ- 121 אלפי ש"ח צמוד מדד המחירים לצרכן.

נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור העסקה:

לאור האמור לעיל, לאחר בחינת נתוני תגמול השוואתיים שהוצגו לפני שנה בפני חברי הועדה וחברי הדירקטוריון עפ"י עבודת ההשוואה של פרופסור צבירן וכן על בסיס התכנית שהומלצה על ידי KPMG ועל אף שהתגמולים המשולמים למנכ"ל הינם גבוהים ביחס לתגמולים המשולמים לבעלי תפקיד מקבילים בחברות נדל"ן מניב ציבוריות אחרות הפועלות בישראל, ומתוך הערכה רבה לניסיונו הרב, למקצועיותו ולתרומתו הנכבדה של המנכ"ל לפעילות החברה שגדלה בשנים האחרונות בהיקפה בצורה ניכרת, החליטו ועדת הביקורת והדירקטוריון פה אחד כי רכיבי התגמול למנכ"ל על פי התכנית בכללותה, מהווים מנגנון מאוזן ומוצדק התואם את כישוריו ותרומתו של המנכ"ל לחברה וכי תכנית הקצאת המניות הינה רכיב תגמול המהווה תמריץ נכון ומאפשר למנכ"ל ליהנות מתרומתו לחברה ומהשאת ערכה בהתחשב בתקופת כהונתו. כמו כן, החליטו ועדת הביקורת והדירקטוריון פה אחד כי התגמולים ששולמו למנכ"ל בשנת 2011 לרבות המענק שישולם לו בגין שנת 2011 הינם סבירים והוגנים בהתחשב בגודלה של החברה, היקף פעילותה ובמורכבות תפקידו של מנכ"ל החברה והינם תואמים את תרומתו של המנכ"ל לחברה בתקופה הנ"ל.

תגמולים לנושאי משרה

דירקטוריון החברה החליט ביום 15 במרץ 2011 כי בחינת הקשר בין התגמולים שניתנו לנושאי המשרה לבין תרומתם לחברה תהיה על בסיס הקריטריונים הבאים:

1. הערכת תפקודו, ביצועיו ותרומתו של נושא המשרה.
2. שינויי נסיבות, ככל שהיו, ממועד אישור תנאי השכר של נושא המשרה על ידי הדירקטוריון.
3. היקף ומורכבות פעילות החברה בשנת הדוח, הישגיה ותוצאותיה.

ועדת הביקורת בישיבתה מיום 11 במרץ 2012 ודירקטוריון החברה, בישיבתו מיום 15 למרץ 2012, קיימו דיון ביחס לכל אחד מנושאי המשרה ולאחר בחינת נתוני תגמול השוואתיים שהוצגו בפני חברי הדירקטוריון עפ"י עבודת ההשוואה של פרופסור צבירן ממרץ 2011, החליט הדירקטוריון ביחס לכל אחד מנושאי המשרה כדלקמן:

1. גב' יהודית זינגר בלוזר – סמנכ"ל כספים

לפרטים בדבר התגמול שניתן לגב' זינגר בלוזר ראה תקנה 21 לפרק ד' (פרטים נוספים) בדוח התקופתי. גב' זינגר בלוזר אחראית על מערך הכספים, הדיווח החשבונאי וכח האדם בחברה. במסגרת תפקידה מלווה גב' זינגר בלוזר את הליכי הרכישה של הנכסים בחברה ואחראית בין היתר על הקשר עם המערכת הבנקאית, עם שוק ההון וחברות הדירוג. יצוין, בין היתר, כי בשנת 2011 חל גידול בהיקפי הפעילות של החברה כמו גם בהיקף העבודה החשבונאית בחברה ומורכבותה. גב' זינגר בלוזר טיפלה השנה בנושא הטמעת תהליכי בקרה הפנימית בחברה ובהטמעת נכסים וחברות שנרכשו במהלך השנה האחרונה במערכות החברה. לדעת דירקטוריון החברה, בשים לב לאמור לעיל, ובהתחשב בתוצאות פעילותה של החברה ובעמידה ביעדי תכנית העבודה, התגמול שניתן לגב' זינגר בלוזר בגין שנת 2011 הינו הוגן וסביר.

2. מר אבי חלפון – סמנכ"ל שיווק

לפרטים בדבר התגמול שניתן למר חלפון ראה תקנה 21 לפרק ד' (פרטים נוספים) בדוח התקופתי. מר חלפון אמון על מערכת השיווק של הנדל"ן המניב לרבות קליטת נכסים חדשים שנרכשים במהלך השנה ולרבות שיווק נדל"ן בהקמה. כמו כן, אחראי מר חלפון לניהול והכוונה של מערכת התפעול של כלל נכסי החברה. יצוין, בין היתר, כי בשנת 2011 האכלוס נשמר שיעור התפוסה הגבוה בנכסי החברה שבטיפולו של מר חלפון, ונחתמו עסקאות שכירות בהיקפי שטחים ניכרים אשר עתידים להניב לחברה רווחים בשנים הקרובות. מחלקת השיווק בניהול עמדה ביעדים תוך הצגת גידול בהכנסות מדמי השכירות לרבות באמצעות חידושי חוזים בתנאים משופרים המהווים את אחד ממנועי הצמיחה של החברה. לדעת דירקטוריון החברה, בשים לב לאמור לעיל, ובהתחשב בתוצאות פעילותה של החברה ובעמידה ביעדי תכנית העבודה, התגמול שניתן למר חלפון בגין שנת 2011 הינו הוגן וסביר.

3. מר שמעון אבודרהם – סמנכ"ל הנדסה

לפרטים בדבר התגמול שניתן למר אבודרהם ראה תקנה 21 לפרק ד' (פרטים נוספים) בדוח התקופתי. מר אבודרהם מנהל את כל מערך הייזום והבניה של החברה. יצוין, בין היתר, כי בשנת 2011 סיימה החברה הליכים סטטוטוריים ומצויה בעיצומן של עבודות הבניה במספר פרויקטים בייזום ופיתוח בתקציב של למעלה ממיליארד ש"ח, פרויקטים המהווים מנועי צמיחה לחברה. מר אבודרהם מלווה במישרין את הטיפול בכל הפרויקטים בייזום ובבניה משלב רכישת הקרקע, ההליכים הסטטוטוריים, הליכי התכנון, התקשרויות עם יועצים וקבלנים וליווי מכלול תהליכי הבניה. כמו כן, מבצע מר אבודרהם את הבקרה התקציבית וההנדסית על ניהול הפרויקטים והכל בכח אדם מצומצם. לדעת דירקטוריון החברה, בשים לב לאמור לעיל, ובהתחשב בתוצאות פעילותה של החברה ובעמידה ביעדי תכנית העבודה, התגמול שניתן למר אבודרהם בגין שנת 2011 הינו הוגן וסביר.

4. מר חצב בר סלע – סמנכ"ל פיתוח עסקי

לפרטים בדבר התגמול שניתן למר בר סלע ראה תקנה 21 לפרק ד' (פרטים נוספים) בדוח התקופתי. מר בר סלע אחראי על ניהול עסקאות הרכישה של החברה לרבות בחינת ובדיקת השקעות וייזום חדש בחברה. בנוסף מלווה את עבודות הפיתוח והשדרוג של הנכסים הקיימים. לדעת דירקטוריון החברה, בשים לב לאמור לעיל, ובהתחשב בתוצאות פעילותה של החברה ובעמידה ביעדי תכנית העבודה, התגמול שניתן למר בר סלע בגין שנת 2011 הינו הוגן וסביר.

במבט קדימה

בכוונת החברה להמשיך ולפעול על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח בה פעלה עד כה, דהיינו שילוב מאוזן בין הקצאת הון והקצאת חוב על מנת לספק לחברה את המקורות הראויים לשרת את צרכיה תוך שאיפה מתמדת למצוינות. אנו מאמינים בחוסנו של המשק הישראלי, המהווה בסיס איתן לצמיחה העתידית שלנו. גישת הניהול וההשקעות הממושגות שלנו, נועדה לספק צמיחה בתזרימי המזומנים שלנו לאורך זמן שתביא להערכתנו לצמיחה בשווי הנכסי וצמיחה בדיבידנדים שנוכל לחלק לבעלי המניות. כמו תמיד, תודה לבעלי המניות שלנו על התמיכה, לנותני השירות על מאמצם הבלתי נלאה, לדיירים שלנו שבחרו באמות כמבנה הקבע של עסקיהם ולעובדינו המסורים שעושים ימים כלילות למען קידום עסקי החברה.

אבי מוסלר

מנכ"ל החברה

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 15 במרץ, 2012.

נספחים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ו' - דוחות נפרדים

נספח א' - חשיפה לסיכונים 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 2011 .

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, נכס פיננסי זמין למכירה, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך.

לפירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2011, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2010 ראה ביאור 28ב' לדוחות הכספיים – שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 31/12/11	+2.5%	+5.0%	
83,377	41,688	*1,667,530	(41,688)	(83,377)	הלוואות צמודות מדד
96,319	43,244	*1,926,380	(43,244)	(96,319)	אג"ח צמודות מדד
(73,816)	(36,908)	1,526,122	36,908	73,816	חווי שכירות צמודי מדד
105,880	48,024		(48,024)	(105,880)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן (לפי שיעור היוון של 3.55%) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

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

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

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות בריבית משתנה בהתאם לשינויים במרווח הריבית משתנה (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/12/11	+5%	+10%	
(211)	(106)	394,991	106	211	הלוואות בריבית משתנה

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 31/12/11	+5%	+10%	
(28,015)	(13,908)	1,667,530	13,712	27,231	הלוואות שקליות
(913)	(453)	45,484	447	887	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(28,928)	(14,361)		14,159	28,118	

* 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 ש"ח):**

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 31/12/11	+5%	+10%	
(23,226)	(11,556)	1,882,727	11,443	22,774	אג"ח מונפק

לשינויים בריבית גיוס ההלוואות של החברה* (באלפי ש"ח):**

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 31/12/11	+5%	+10%	
(24,208)	(12,040)	1,799,268	11,913	23,700	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-31/12/11 3.55%).

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בשע"ח		שווי הוגן*	עליה בשע"ח		
-10%	-5%	ליום 31/12/11	+5%	+10%	
(11,960)	(5,980)	(119,605)	5,980	11,960	השקעות בדולר קנדי
11,107	5,554	111,075	(5,554)	(11,107)	התחייבויות בדולר קנדי
(853)	(426)		426	853	

* 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 ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/12/11	+5%	+10%	
106	53	(119,605)	(53)	(106)	השקעות בדולר קנדי
(858)	(431)	111,609	416	835	התחייבויות בדולר קנדי
(752)	(378)		363	729	

* 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 ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן*	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית			עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/12/11	+5%	+10%	
38,217	18,862	1,526,122	(18,388)	(36,319)	חוזי שכירות צמודי מדד

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

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

להלן פירוט מבחני רגישות לשינויים של 10% בשער החליפין של יתרות מט"ח (בעיקר דולר קנדי) והשפעתם על הרווח והפסד, לפני מס לשנים 2011 ו-2010:

השפעה על הרווח והפסד לפני מס – באלפי ש"ח		
2010	2011	
		גידול של 10%
		נכסים פיננסיים
1,076	423	מזומנים ושווי מזומנים
1,160	-	פקדון מוגבל
2,043	11,626	יתרות חובה בגין פעילות מופסקת
9,897	-	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
		התחייבויות פיננסיות
(717)	(678)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(581)	(1,148)	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
(10,266)	(10,235)	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
2,612	(12)	סך השפעה
		קיטון של 10%
		נכסים פיננסיים
(1,076)	(423)	מזומנים ושווי מזומנים
(1,160)	-	פקדון מוגבל
(2,043)	(11,626)	יתרות חובה בגין פעילות מופסקת
(9,897)	-	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
		התחייבויות פיננסיות
717	678	הלוואות מתאגידים בנקאיים
581	1,148	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
10,266	10,235	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
(2,612)	12	סך השפעה

א. תרומות

בשנת 2011 הפרישה החברה סך של כ-915 אלפי ש"ח. החברה תרמה כ- 344 אלפי ש"ח בעיקר לגופים העוסקים בחינוך של נוער ותמיכה בנוער עם מוגבלויות פיזיות.

ב. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "**חוק החברות**") קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, ישנם שישה חברי דירקטוריון אותם רואה דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

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

אבירם ורטהיים – בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה ובחברות מאוחדות של החברה וחבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וועדת תגמול. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור ברימוני תעשיות בע"מ, דירקטור ב-PSP Swiss Properties AG (חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בציריך שווייץ) ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כמנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ, וכדירקטור בפלסטופיל הזורע בע"מ (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ וכדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.

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

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

אמיר ברנע – בעל תואר דוקטור בכלכלת עסקים ומימון מאוניברסיטת קורנל (איתקה, ניו יורק) ותואר מוסמך בכלכלה מהאוניברסיטה העברית. מכהן כפרופסור למימון בבית הספר לעסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה. מכהן כיו"ר ועדת הביקורת וכיו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וחבר ועדת תגמול. חבר בפורום המייעץ של פרופאונד בית השקעות. כיהן כדירקטור בבנק הפועלים ובמגדל ביטוח.

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

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי - פרטים נוספים על התאגיד.

ג. דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דוח זה, בדירקטוריון החברה מכהנים ארבעה דירקטורים אשר סווגו על ידי החברה כדירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדירקטורים החיצוניים).

לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו- דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) 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.

ד. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

ייחוד פעולות

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

עניין אישי

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

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 ליווי 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 ובגופים ממשלתיים.

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

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

תוכנית הביקורת

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

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

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

תכנית העבודה מאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה.

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר

מנכ"ל החברה.

הגשת דוחות הביקורת

בשנת 2011 הוגשו ונדונו ארבעה דוחות ביקורת בכתב של מבקר הפנים.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

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

תגמול

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל- 200 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ.

בשנת 2011 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של 93 אלפי ש"ח.

ה. הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

הוועדה וחבריה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

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

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

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף ב'. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2011. עובר למינויים, מסרו חברי הוועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 5 במרץ 2012. בישיבת הוועדה השתתפו כל חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, היועצת המשפטית ומנהל ייזום ושמואות בחברה, רואי החשבון המבקרים וכן מעריכי שווי חיצוניים (כאשר החברה מסתמכת על הערכתם בדוחותיה).

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

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים לשנת 2011 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 4 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים השנתיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 15 למרץ 2012. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו שמונה מחברי הדירקטוריון.

ו. הדירקטוריון

בשנת 2011 קיים הדירקטוריון 15 ישיבות. ועדות הדירקטוריון קיימו ישיבות נוספות.

ז. שכר רואי חשבון

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

שנת 2010 ^(א)		שנת 2011 ^(א)		שם רואי חשבון	שם החברה
שירותים אחרים	שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ומס		
273 ^(ב)	494	58 ^(ב)	480	ברייטמן אלמגור זוהר ושות'	אמות השקעות בע"מ
1,338	2,781	382	2,869	שעות עבודה	
-	180	27	193	זיו האפט רואי חשבון	קבוצת חברות אילות
-	1,584	-	1,877	שעות עבודה	
1,338	4,365	382	4,746	סה"כ שעות עבודה	

(א) לא כולל אחרים בסך של כ- 30 אלפי ש"ח ו- 30 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(ב) תשקיף מדף ו- SOX .

שכר טרחת רואי חשבון מאושר על ידי מנכ"ל החברה ומנכ"ל 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 וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב. 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 השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח 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 נוקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2011 בביאור 18א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 24 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 203 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 139 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 21 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 וודאות, 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 יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבדי הציבור (אג"ח סדרה א')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמודה (קדון וריבית)	מועדי תשלום חריגית	מועדי תשלום הקדון	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/12/11	שווי בורסאי ליום 31/12/11	ערך בזוחות הכספיים ליום 31/12/11	ערך נקוב צמוד ליום 31/12/11	ערך נקוב נומינלי ליום 31/12/11 ²	ערך נקוב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין	מודד המתחילים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019 (כולל)	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010-2019 (כולל)	4.95%	באלפי ש"ח						
					28,661	1,302,020	1,189,958	1,189,958	1,146,528	500,000	05/06/06
שעבודים	ערבות לתשלום ההתחייבות	מידרג		דירוג		מעלות		זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה			
שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח.	אין	דירוג מיום 22.12.11 Aa3/Stable		דירוג נוכחי מיום 16.1.11 ilA+/Stable		לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירשום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך החלטת הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלים למחזיקים את הקדון והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.					
		דירוג מ- 20.12.11 ועד 22.12.11 A1/Positive		דירוג מ- 17.1.10 ועד 16.1.11 ilA/Stable							
		דירוג מ- 22.6.10 ועד 20.12.11 A1/Stable		דירוג מ- 7.7.09 ועד 17.1.10 ilA/Negative							
		דירוג מ- 12/08 ועד 22.6.10 A1/Negative		דירוג מ- 30.11.08 ועד 7.7.09 ilA/Stable		קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות חוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.					
דירוג מההנפקה ועד 12/08 Aa3/Stable		דירוג מ- 14.8.08 ועד 30.11.08 ilAA-/Negative		דירוג מההנפקה ועד 14.8.08 ilAA-/Stable							

² גידול בערך הנקוב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למתקיעים מוסדיים ודצמבר 2006 בעקבות מינוש והמרת
2,498,437 כתבי אופציה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ומבצע הקצאה פרטית של 40,000,000 ש"ח ע.ג. לנופים מוסדיים בדצמבר 2009.

מהותיות הסדרה (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתוס שנת הדוח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סלול) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידית או למימוש הבטחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	דרך בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיווח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה א') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיווח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

<u>שם חברת הנאמנות</u>	<u>שם האחראי על הסדרה</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 2' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור (אג"ח סדרה ג')

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נומינלי ליום 31/12/11	ערך נקוב צמוד ליום 31/12/11	ערך בדיווחות הכספיים ליום 31/12/11	שווי בורסאי ליום 31/12/11	סכום ריבית שנצברה ליום 31/12/11	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אפשרות המרה לני"ע אחרים
באלפי ש"ח											
31/12/09	168,000	3,513,582	551,917	551,917	551,917	-	4.9%	30 בדצמבר של אותה מרשנים 2013-2020 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מרשנים 2010-2020 (כולל)	מודד המתחילים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	אין
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה											
דירוג											
מדרוג											
דירוג נוכחי מיום 22.12.11 Aa3/Stable											
דירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11 A1/Positive											
דירוג מ- 22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable											
דירוג מ- 31.12.09 ועד 22.6.10 A1/Negative											
אין											
אין											
אין											

לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרשום למסחר של אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות חוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שקבע מעת לעת בהתחייבות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החלטת דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הי"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות חוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון במועד. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך חן תימחקנה ממסחר.											
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

³ גידול בערך הנקוב חל בעקבות מימוש והמרה של 1,119,936, כתבי אופציה (סדרה 6) ל- 1,111,993,600 ש"ח ע"ג. אגרות חוב (סדרה ג') (בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת בהנפקה לצבור של 83,588,000 ש"ח ע"ג. אגרות חוב (סדרה ג') ביום 26.12.10 ומביצוע הנפקה פרטית של 150,000,000 ש"ח ע"ג. לנפיק מוסדיים בדצמבר 2011.

מהותיות הסדרה (סד התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדוח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהות 5% או ייתמסד התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	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 הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיוח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להפקת תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה ג') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיוח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

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

אמות השקעות בע"מ

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה ליום 31.12.2011 (באלפי ש"ח):

דולר קנדי	דולר ארה"ב	מטח אחר *	הצמדה למדד	ללא הצמדה	התאמות	סה"כ
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
3,492	11	733	-	192,029	-	196,265
-	0	-	-	-	-	0
-	-	-	-	17,061	-	17,061
-	-	-	-	-	904	904
-	-	-	-	27,162	1,829	28,991
-	-	-	-	0	4,000	4,000
116,258	-	-	-	-	729	116,987
119,750	11	733	-	236,252	7,462	364,208
-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	15,794	-	15,794
-	-	-	4,460	-	330	4,790
119,750	11	733	4,460	252,046	7,792	384,792
-	-	-	-	-	6,485,698	6,485,698
-	-	-	-	-	15,207	15,207
-	-	-	-	-	7,885	7,885
-	-	-	-	-	6,508,790	6,508,790
119,750	11	733	4,460	252,046	6,516,582	6,893,582
-	34,710	647	236,935	14,414	-	286,706
-	-	-	-	16,883	-	16,883
-	-	-	-	-	3,237	3,237
-	-	-	43,327	30,874	7,610	81,811
-	-	-	-	23,660	4,786	23,660
-	-	-	-	0	-	0
6,731	-	-	-	-	11,745	18,476
6,731	34,710	647	280,262	85,831	27,378	430,773
-	-	-	1,631,988	-	-	1,631,988
102,349	-	-	-	-	-	102,349
-	-	6,134	1,547,717	345,723	-	1,899,574
102,349	-	6,134	3,179,705	345,723	-	3,633,911
109,080	34,710	6,781	3,459,967	431,554	27,378	4,064,684
-	-	-	-	-	389,344	389,344
-	-	-	-	-	20,716	20,716
-	-	-	-	-	35,680	35,680
-	-	-	-	-	445,740	445,740
109,080	34,710	6,781	3,459,967	431,554	473,118	4,510,424
10,670	(34,699)	(6,048)	(3,455,507)	(179,508)	(19,586)	(3,679,892)

רכוש שוטף כספי

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

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

סך נכסים כספיים

נדל"ן להשקעה
רכוש קבוע, נטו
נכסי מסים נדחים
סך נכסים לא כספיים

סך הנכסים

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים

סך התחייבויות כספיות

מיסים נדחים
הפרשות
אחרות

סך התחייבויות לא כספיות

סך ההתחייבויות

עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

* בעיקר יורו ומוריינט הונגרי

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2011

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2011

תוכן העניינים

עמוד

85	דוח רואי החשבון בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
86	דוח רואי החשבון המבקרים
	הדוחות הכספיים:
87	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
88 - 89	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
90 - 91	דוחות מאוחדים על השינויים בהון העצמי
92-93	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
94-161	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של חברה לדוגמה IFRS בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 29 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2011. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת 104"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על נדל"ן להשקעה; (3) בקורות על הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת 104. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימות חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבונו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2011.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011 והדוח שלנו, מיום 15 במרץ 2012, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 15 במרץ 2012.

**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 2011 ו-2010 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 39%-43% מכלל הנכסים המאוחדים (כולל מפעילות שהופסקה) לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 53%, 60%-58% מכלל ההכנסות המאוחדות (כולל מפעילות שהופסקה) לשנים שנתיימו בימים 31 בדצמבר 2011, 2010 ו-2009, 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 והנהלה 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 2011 ו-2010, ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2011 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS). והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 104 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 והדוח שלנו מיום 15 במרץ, 2012 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 15 במרץ, 2012.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר			
2010	2011		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באור	
43,856	196,265	4	רכוש שוטף
11,595	-		מזומנים ושווי מזומנים
13,906	17,061	5	פיקדונות ומזומנים מוגבלים
2,008	904	17	לקוחות
28,543	28,991	6	נכסי מס שוטפים, נטו
66,361	4,000		חייבים ויתרות חובה
22,200	116,987	26	נכס מיועד למימוש
188,469	364,208		יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
			סך-הכל רכוש שוטף
5,427,587	5,826,830	7	רכוש בלתי שוטף
506,239	658,868	7	נדל"ן להשקעה
5,933,826	6,485,698		נדל"ן להשקעה בהקמה
4,940	4,790		יתרות חובה לזמן ארוך
32,152	15,207		רכוש קבוע, נטו
17,677	7,885	17	נכסי מיסים נדחים
-	15,794	9	נכס פיננסי זמין למכירה
98,969	-	8	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
6,087,564	6,529,374		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
6,276,033	6,893,582		סך-הכל נכסים
364,162	286,706	10	התחייבויות שוטפות
13,955	16,883	11	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
2,295	3,237	17	ספקים ונותני שירותים
77,776	81,811	12	התחייבויות מס שוטפות, נטו
22,055	23,660	12	זכאים ויתרות זכות
39,005	-		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
13,245	18,476	26	התחייבויות מיועדות למימוש
532,493	430,773		יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
1,580,920	1,631,988	13	סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,393,460	1,899,574	14	התחייבויות שאינן שוטפות
25,004	20,716	18	אגרות חוב
47,302	35,680	16	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
247,947	389,344	17	הפרשות
102,656	102,349	8	אחרות
3,397,289	4,079,651	19	מיסים נדחים, נטו
2,346,356	2,383,272		אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
(105)	(114)		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
2,346,251	2,383,158		הון עצמי
6,276,033	6,893,582		הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
			סך-הכל הון עצמי
			סך-הכל התחייבויות והון עצמי
			הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
			15 במרץ, 2012
יהודית זינגר בלוזר	אבי מוסלר	נתן חץ	תאריך אישור
סמנכ"ל כספים	מנהל כללי	יו"ר הדירקטוריון	הדוחות הכספיים

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2009	2010	2011		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
355,230	420,128	493,221	20	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
44,359	50,914	58,812	21	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
310,871	369,214	434,409		רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
235,050	273,647	117,269	22	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
545,921	642,861	551,678		הוצאות הנהלה וכלליות
38,393	32,138	41,308	23	תרומות
900	917	915		הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
3,020	1,472	(2,218)		רווח מפעולות רגילות
503,608	608,334	511,673		הכנסות מימון
3,960	8,287	2,269	24	הוצאות מימון
(227,355)	(199,729)	(231,512)	24	הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
7,765	-	-	(2)ב18	הוצאות מימון, נטו
(215,630)	(191,442)	(229,243)		רווח לפני מיסים על ההכנסה
287,978	416,892	282,430		הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
43,889	(29,542)	(152,607)	17	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
331,867	387,350	129,823		רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
171	(9,859)	13,408	26	רווח נקי לתקופה
332,038	377,491	143,231		
מיוחס ל:				
332,060	377,500	143,240		בעלי מניות החברה
(22)	(9)	(9)		בעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
332,038	377,491	143,231		
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):				
בסיסי				
1.89	1.84	0.56	25	מפעילות נמשכת
-	(0.05)	0.06		מפעילות שהופסקה
1.89	1.79	0.62		סך-הכל
בדילול מלא				
1.89	1.83	0.56		מפעילות נמשכת
-	(0.05)	0.06		מפעילות שהופסקה
1.89	1.78	0.62		סך-הכל
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש				
בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)				
175,282	210,282	230,902		בסיסי
175,282	211,632	231,200		בדילול מלא

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
332,038	377,491	143,231
-	-	(4,162)
-	-	(106)
-	-	(4,268)
332,038	377,491	138,963
332,060	377,500	138,972
(22)	(9)	(9)
332,038	377,491	138,963

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס)

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

בעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה

אמות השקעות בע"מ זוחות על השוניים בהון העצמי

סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שלטת	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות מתרגום זוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין נכס פנימי זמין למכירה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלים מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
2,346,251	(105)	2,346,356	-	-	950,092	9,540	8,357	1,107,523	270,844
143,231	(9)	143,240	-	-	143,240	-	-	-	-
(4,268)	-	(4,268)	(106)	(4,162)	-	-	-	-	-
138,963	(9)	138,972	(106)	(4,162)	143,240	-	-	-	-
12,440	-	12,440	-	-	-	(8,068)	-	18,129	2,379
3,984	-	3,984	-	-	-	3,984	-	-	-
275	-	275	-	-	-	256	-	-	19
10,549	-	10,549	-	-	-	1,128	-	9,299	122
(129,304)	-	(129,304)	-	-	(129,304)	-	-	-	-
2,383,158	(114)	2,383,272	(106)	(4,162)	964,028	6,840	8,357	1,134,951	273,364

הבאורים המצורפים לזוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 בינואר 2011
רווח נקי
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
מימוש כתבי אופציות
לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי
אופציה לעובדים
זקיפת הטבה בגין תשלום
מבוסס מניות לדירקטורים
הקצאת מניות לנושא משרה
דיבידנד שהוכרז ושלם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

אמות השקעות בע"מ **דוחות על השינויים בהון העצמי**

סך-הכל זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,806,540	(96)	674,416	10,146	-	875,787	246,287
377,491	(9)	377,500	-	-	-	-
259,662	-	-	-	8,357	227,352	23,953
3,138	-	-	(1,812)	-	4,384	566
956	-	-	956	-	-	-
288	-	-	250	-	-	38
(101,824)	-	(101,824)	-	-	-	-
2,346,251	(105)	950,092	9,540	8,357	1,107,523	270,844

יתרה ליום 1 בינואר 2010
סה"כ רווח כולל לשנה
הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז וישולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

סך-הכל זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,236,078	(74)	1,236,152	412,689	8,279	641,252
332,038	(22)	332,060	332,060	-	-
-	-	-	-	-	(33,355)
306,890	-	306,890	-	-	267,890
1,867	-	1,867	-	-	-
(70,333)	-	(70,333)	(70,333)	-	-
1,806,540	(96)	1,806,636	674,416	10,146	875,787
					246,287

יתרה ליום 1 בינואר 2009
סה"כ רווח כולל לשנה
הנפקת מניות הטבה
הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
דיבידנד שהוכרז וישולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2009

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
332,038	377,491	143,231
(184,889)	(187,277)	84,404
147,149	190,214	227,635
(7,866)	(7,924)	(7,392)
139,283	182,290	220,243
(341,953)	(475,111)	(422,845)
(63,267)	-	-
-	(202,356)	-
-	-	30,518
-	-	33,006
(4,036)	(15,131)	(2,481)
(409,256)	(692,598)	(361,802)
14,252	15,048	12,639
(395,004)	(677,550)	(349,163)
130,884	95,822	576,344
(70,333)	(101,824)	(129,304)
249,280	259,662	-
166,372	92,538	163,527
-	109,518	-
-	3,138	12,160
-	38	19
(62,514)	(346,583)	(86,165)
(4,061)	(146,604)	(152,849)
(272,358)	108,772	(96,789)
137,270	74,477	286,943
(4,668)	(5,332)	(5,675)
132,602	69,145	281,268
(124,837)	(427,907)	152,776
1,718	1,792	(428)
589	(5)	61
592,506	469,976	43,856
469,976	43,856	196,265

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

רכישת חברות שאוחדו לראשונה באיחוד יחסי

רכישת חברות שאוחדו לראשונה (ביאור 1.ה.7)

תמורה ממימוש נכס והתחביויות מיועדות למימוש, נטו

יציאה מאיחוד ופירעון הלוואה שניתנה לחברת בת לשעבר (ראה ביאור 3'ה')

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה

המרת כתבי אופציות לאגרות חוב

מימוש כתבי אופציה לעובדים

הנפקת מניות לדירקטורים

פרעון הלוואות לזמן ארוך

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

			התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
			הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(235,050)	(273,647)	(117,269)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(171)	9,859	(13,408)	הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
(150)	(630)	-	התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
-	5,214	-	התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים להמרה לאגרות חוב
(7,765)	-	-	הכנסות בקשר לרכישת אגרות חוב
56,043	36,594	41,982	שערוך ערך אגרות חוב
38,727	20,232	34,046	הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
1,867	1,206	4,240	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(48,322)	30,635	151,208	מיסים נדחים, נטו
1,025	1,172	(1,875)	אחרות, נטו
<u>(193,796)</u>	<u>(169,365)</u>	<u>98,924</u>	

			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(553)	3,307	(3,900)	ירידה (עליה) בלקוחות
4,166	(10,055)	(1,951)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו
1,254	3,890	(4,039)	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
(472)	59	847	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
4,512	(15,113)	(5,477)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות
8,907	(17,912)	(14,520)	
<u>(184,889)</u>	<u>(187,277)</u>	<u>84,404</u>	

			ב. עסקאות שלא במזומן
3,614	7,620	13,469	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
-	-	208	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
<u>(63,275)</u>	-	-	פירעון התחייבויות כנגד
(2,300)	-	-	אגרות חוב של החברה
57,610	-	-	זכאים ויתרות זכות
-	-	-	הקצאת מניות של החברה
-	4,325	-	עלויות רכישה חברה

			ג. מידע נוסף
126,325	140,704	162,841	ריבית ששולמה
1,954	1,693	1,684	ריבית שהתקבלה
2,029	1,099	1,295	מיסים ששולמו
-	2,337	1,843	מיסים שנתקבלו

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 תעשייה.

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 החזוי 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 ונכס פיננסי זמין למכירה הנמדדים בשווי ההוגן, התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות, נגזרים ומכשירים פיננסיים מסוימים, נכסי מסים נדחים, התחייבויות מסים נדחים והפרשות הנמדדים בהתאם לאומדנים והנחות.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעילות.

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן- IFRS) 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

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, 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:

- **ירידת ערך נכס פיננסי זמין למכירה**
בכל תאריך דיווח בוחנת הקבוצה האם קיימת ראיה אובייקטיבית לכך שערכו של הנכס נפגם וקיימת ירידת ערך לגביו. לצורך בחינת ירידת ערך כאמור מפעילה הקבוצה שיקול דעת לגבי סממנים המעידים על ראיה אובייקטיבית המתייחסים לשיעור הירידה בשווי ההוגן באחוזים וכן למשך תקופת הירידה בשווי ההוגן. ראה גם סעיף ט (4).
- **רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים**
בהתאם ל-IFRS 3, במועד רכישת חברות בנות ופעילויות החברה מעריכה האם הרכישה מהווה צירוף עסקים בהתאם ל-IFRS 3. הערכה זו מתבססת על הנסיבות הבאות המצביעות על רכישת עסק: מספר רב של נכסים שנרכשו, קיומם של שירותים נלווים בהיקף רחב הקשורים לתפעול הנכס ומורכבות ניהול הנכס. ראה גם סעיף ה' לביאור.
- **קביעת השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות**
השווי ההוגן של עסקאות תשלום מבוסס מניות באמצעות מודל תמחור אופציות. הנחות המודל כוללות את מחיר המניה, מחיר המימוש, תנודתיות צפויה, אורך החיים הצפוי, דיבידנד צפוי ושיעור ריבית חסרת סיכון.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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:

- תביעות משפטיות והיטלי מס

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות והיטלי המס שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם 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.

- נדל"ן להשקעה

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

לצורך קביעת השווי ההון 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 ההון 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 ההון.

בקביעת השווי ההון 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 ככולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההון של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הון אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההון 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 ההון. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההון של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההון יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. ראה מידע נוסף בסעיף יא'.

- נדל"ן להשקעה בהקמה

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

לצורך קביעת השווי ההון 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. השמאי נקט בגישה משולבת (השוואה לשווי קרקע ראוי על בסיס עסקאות השוואה לקרקע וגישת העלות לבניה שכבר בוצעה) גישה המתאימה לנכסים בהקמה תוך בחינה כי העלות שהושקעה בפריקט עד המועד הקובע הינה נורמטיבית ביחס שבין התקציב לשלב הביצוע ולעלויות הנוכחיות על בסיס חוזים אחרונים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

- נדל"ן להשקעה בהקמה

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'.

- 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. 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 שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה ביאור 2 כה'.

(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 במועדי 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מטבע חוץ: (המשך)

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח (מטבע הפעילות של החברה)

מטבע הפעילות שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה, ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח. כאשר מטבע הפעילות של חברה מוחזקת שונה ממטבע הפעילות של החברה, חברה זו מהווה פעילות חוץ שנתוני דוחותיה הכספיים מתורגמים לצורך הכללתם בדוחות הכספיים המאוחדים כדלקמן:

- א. נכסים והתחייבויות בכל תאריך דיווח (כולל מספרי השוואה) מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. מוניתין וכל התאמות שווי הוגן ליתרה בדוחות הכספיים של הנכסים וההתחייבויות במועד רכישת פעילות חוץ מטופלים כנכסים והתחייבויות של פעילות החוץ ומתורגמים לפי שער הסגירה, בכל תאריך דיווח.
- ב. הכנסות והוצאות לכל התקופות המוצגות ברווח או הפסד (כולל מספרי השוואה) מתורגמות לפי שער חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות; אולם, במקרים בהם חלו תנודות משמעותיות בשערי החליפין, הכנסות והוצאות מתורגמות לפי שער החליפין כפי שהיו במועד העסקאות עצמן.
- ג. הון מניות, קרנות ותנועות הוניות אחרות מתורגמים לפי שער החליפין במועד התהוותם.
- ד. יתרת הרווח מתורגמת בהתבסס על יתרת הפתיחה שתורגמה לפי שער החליפין לאותו מועד ותנועות רלוונטיות נוספות (כגון: דיבידנד) במשך התקופה שתורגמו כאמור בסעיפים ב) ו-ג) לעיל.
- ה. כל הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים כרווח (הפסד) כולל אחר לסעיף נפרד בהון, בקרן הון "התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים".

בעת מימוש פעילות חוץ, בחלקה או במלואה, הרווח (הפסד) המצטבר, בחלקו או במלואו, בהתאמה, שהוכר ברווח כולל אחר מועבר לרווח או הפסד. החל מיום 1 בינואר, 2010, בעת מימוש חלק מפעילות חוץ, שהינה חברה מאוחדת, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר מועבר לרווח או הפסד, ואילו בעת מימוש חלק מפעילות חוץ, שהינה חברה מאוחדת, תוך שימור השליטה בחברה המאוחדת, חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה.

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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. דוחות כספיים מאוחדים: (המשך)

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניין מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניין רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערך בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

ה. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת, השווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים.

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של הנרכשת, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מרכישה של חברה מאוחדת נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, בתוספת השווי ההוגן של הזכויות שאינן מקנות שליטה, על השווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח והפסד.

רכישות חברות בנות שאינן צירופי עסקים

במועד רכישת חברות מאוחדות ופעילויות אשר אינן מהוות עסק תמורת הרכישה מוקצית בין הנכסים וההתחייבויות המזוהים בלבד של החברה הנרכשת בהתאם ליחס שווים ההוגן במועד הרכישה ומבלי לייחס סכום כלשהו למוניטין או למסים נדחים, תוך שיתוף הזכויות שאינן מקנות שליטה, אם קיימות, לפי חלקן בשווי ההוגן בנכסים המזוהים נטו הנ"ל במועד הרכישה.

לעניין המדיניות החשבונאית לגבי הזכויות שאינן מקנות שליטה ראה ביאור 2.ד(2).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

ח. 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. 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.
- נכס פיננסי זמין למכירה.

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.

(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) נכסים פיננסיים זמינים למכירה

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

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

נכסים פיננסיים שאינם מסווגים כנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נבחנים בכל תום תקופת דיווח לצורך זיהוי קיומם של סימנים לירידת ערך. ירידה כאמור מתהווה כאשר קיימות ראיות אובייקטיביות לכך שכתוצאה מאירוע אחד, או יותר, שהתרחש לאחר מועד ההכרה הראשונית של נכס פיננסי, קיימת השפעה שלילית על אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מההשקעה בנכס הפיננסי.

כאשר קיימת ראיה אובייקטיבית כאמור לגבי נכס פיננסי זמין למכירה (בעיקר מניות סחירות), ההפסד המצטבר שהוכר ברווח הכולל האחר כתוצאה מהירידה בשווי ההוגן של הנכסים הפיננסיים מסווג מחדש לרווח והפסד, גם אם הנכס הפיננסי לא נגרע. הפסדים מירידת ערך שהוכרו כאמור בדוח הרווח והפסד אינם מבוטלים דרך דוח רווח והפסד - כל גידול בשווי ההוגן של השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה בתקופה שלאחר התקופה בה מוכר הפסד מירידת ערך נזקף ישירות לרווח הכולל האחר.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים: (המשך)

(5) 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).

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 מנהלתיות 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 ההוגן. 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.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. נדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה בהקמה המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל.

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 כל עוד ערך השייר נמדד כמהותי.

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, ונוקף 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 להקמה 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.

אמות השקעות בע"מ ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 המוחזקים למכירה ופעילות שהופסקה:

נכסים בלתי שוטפים המיועדים למימוש - נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים וקבוצות מימוש מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס (או קבוצת המימוש) הינו זמין למכירה מיידית במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים ו/או קבוצות מימוש כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף, ו/או קבוצת המימוש כמוחזקים למכירה.

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר החברה מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות השליטה בחברה המאוחדת, גם כאשר בכוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה.

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 מימוש, בסעיף "נכס מיועד למימוש". נכסים של קבוצת מימוש המסווגת כמוחזקת למכירה מוצגים בסעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, או לקבוצת מימוש, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימוש של הנכס או של קבוצת המימוש מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. זקיפת חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות לרווח והפסד מופסקת החל ממועד סיווג ההשקעה בחברה כלולה כמוחזקת למכירה. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים או קבוצות מימוש המסווגים כמוחזקים למכירה, למעט נדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מכירה.

פעילות שהופסקה - פעילויות, אשר מומשו או מסווגות כמוחזקות למכירה מהוות פעילויות שהופסקו כאשר הן מייצגות תחום פעילות עסקית או אזור גיאוגרפי של פעילויות שהוא עיקרי ונפרד, או מהווה חלק מתכנון יחיד ומתואם למימוש של תחום פעילות עסקית, או איזור גיאוגרפי של פעילויות, שהוא עיקרי ונפרד. נכסי והתחייבויות פעילות מ שהופסקה מוצגים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה לתום התקופה בה סווגה הפעילות כפעילות שהופסקה במסגרת סעיף "נכסים של קבוצת מימוש המוחזקת למכירה" ו- "יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה ו-יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה", בהתאמה. הכנסות והוצאות אשר שייכות לפעילויות שהופסקו מוצגות בדוחות על הרווח הכולל נטו, בניכוי מסים על הכנסה בכל התקופות המוצגות במסגרת סעיף "רווח (הפסד) נטו מפעילויות שהופסקו". תזרימי המזומנים בגין פעילויות שהופסקו מוצגים במקובץ בדוח על תזרימי המזומנים בכל תקופות הדיווח המוצגות בהתאם לסיווג של פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הונניים 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 אילולא כן.

ממידת 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 חוזי ערבות פיננסיים

התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסיים נמדדות לראשונה בשוויין ההוגן. בתקופות עוקבות נמדדים חוזי 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'יח'.

(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 ההונניים. 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 הונניים, 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 הונניים מוצגות בניכוי מההון העצמי.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

התחייבויות פיננסיות 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 33.

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 הנחות.

(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 כצפויה במועד ההכרה בהן וכאשר סכום ההכנסות ניתן למדידה באופן מהימן.

(2) הכנסות ריבית

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון ותוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

יט. הפרשות:

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן יזקפו לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

כ. תשלומים מבוססי מניות:

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של הקבוצה נמדדים בשווי ההוגן 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 19ט'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. תשלומים מבוססי מניות:

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.

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 ההון.

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, נזקפים 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 שנוקפות ישירות להון העצמי, ולעסקאות המוגדרות כצירופי 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 ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. מסים על הכנסה: (המשך)

(3) מסים נדחים (המשך)

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 והדיבדנדים אינם חייבים במס ו/או קיימת החלטה שלא לחלק דיבדנדים 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.

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	שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות			
128.5642	128.5642	3.7395	3.821	תאריך הדוחות הכספיים
125.8332	125.3671	3.5547	3.549	ליום 31 בדצמבר 2011
%	%	%	%	ליום 31 בדצמבר 2010
%	%	%	%	שיעורי השינוי:
2.17	2.55	5.20	7.66	לשנה שנסתיימה:
2.66	2.28	(1.34)	(6.00)	ביום 31 בדצמבר 2011
3.89	3.81	15.74	(0.71)	ביום 31 בדצמבר 2010
				ביום 31 בדצמבר 2009

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

- **תיקון 1 IAS (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"** (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על השינויים בהון)
במסגרת התיקון נקבע כי פריטי הרווח הכולל האחר יוצגו על פני הדוח על השינויים בהון או בביאורים, על פי מדיניותה החשבונאית של החברה. התיקון מיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2011, או לאחריו. בהתאם, החברה אינה מציגה על פני הדוח על השינויים בהון את פריטי הרווח הכולל האחר.

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

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.

- **תיקון 3 IFRS (מתוקן) "צירופי עסקים"** (בדבר מדידת זכויות שאינן מקנות שליטה)
במסגרת התיקון נקבע כי אפשרות הבחירה לגבי אופן המדידה, במועד צירוף העסקים, של זכויות שאינן מקנות שליטה קיימת רק לגבי זכויות שאינן מקנות שליטה, המהוות זכויות בעלות נוכחית בחברה הנרכשת. על כן, זכויות שאינן מקנות שליטה, אשר אינן מהוות זכויות בעלות נוכחית, תימדדנה במועד צירוף העסקים בשווי הוגן.

- **תיקון 3 IFRS (מתוקן) "צירופי עסקים"** (בדבר תשלום מבוסס מניות בחברה הנרכשת)
התיקון קובע כי התחייבויות ומכשירים הוניים אשר נוצרו בגין הסדרי תשלום מבוסס מניות של הישות הנרכשת אשר לא הוחלפו במסגרת צירוף העסקים יימדדו בהתבסס על הוראות IFRS 2 "תשלום מבוסס מניות". בנוסף לכך, קובע התיקון כי כאשר הישות הרוכשת מחליפה את מענקי התשלום מבוסס מניות של הישות הנרכשת, כל או חלק מהמדידה מבוססת השוק של המענקים החלופיים של הרוכש ייכללו במדידת התמורה שהועברה בצירוף העסקים, בהתעלם ממחויבות הישות הרוכשת להחליף את המענקים של הישות הנרכשת.

- **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, ייזקף לרווח והפסד.

- **תיקון 32 IAS "מכשירים פיננסיים הצגה"**
במסגרת התיקון נקבע, כי מכשירים נגזרים אשר הונפקו במהלך הנפקת זכויות לבעלי המניות הקיימים, המאפשרים למחזיק לרכוש מספר קבוע של מכשירים הוניים בתמורה לסכום קבוע של מזומן או נכס פיננסי אחר, הנקוב במטבע שאינו מטבע הפעילות של החברה, יסווגו כמכשירים הוניים ובלבד שהזכויות הוצעו לכלל מחזיקי המכשירים ההוניים של הישות, בהתאם לשיעורי החזקתם.

- **IAS 24 מתוקן "גילויים בהקשר לצד קשור"**
התקן החדש מצמצם את דרישות הגילוי של ישות הקשורה לממשלה, רשות ממשלתית או גוף דומה בגין עסקאות הנעשות עם ישויות הקשורות לאותה ממשלה, רשות ממשלתית או גוף דומה. בנוסף, התקן משנה את הגדרת צד קשור.

- **תיקון 7 IFRS "מכשירים פיננסיים: גילויים"** (המהות וההיקף של סיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים)
התיקון מעודד מתן גילויים איכותיים בהקשר של הגילוי הכמותי, הנדרש בכדי לסייע לקוראי הדוחות ליצור תמונה כוללת של האופי וההיקף של הסיכונים הנובעים ממכשירים פיננסיים. כמו כן התיקון מבהיר את רמת הגילוי הנדרשת בעניין סיכון אשראי ובטחונות מוחזקים וכן נותן הקלת גילוי בנוגע להלוואות שתנאיהן נידונו מחדש.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ג. **תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, אשר אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות עתידיות:**

■ **תקן 12 IAS "מיסים על הכנסה"**

במסגרת התיקון נקבע כי נכסי נדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן בהתאם להוראות IAS 40 יראו בהם כמי שהשבת ערכם בספרים תהיה בדרך של מכירה. בהתאם לכך, מסים נדחים יחושבו בהתאם לשיעורי המס ובסיסי המס שיחולו בעת מכירת הנכס. ההנחה האמורה ניתנת להפרכה במקרה בו הנדל"ן להשקעה הינו בר פחת ומוחזק בהתאם למודל עסקי אשר מטרתו הינה צריכה משמעותית לאורך זמן של כל ההטבות הכלכליות הגלומות בנדל"ן להשקעה שלא בדרך של מכירה (אלא בדרך של שימוש). התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2012 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

לאימוץ התיקון לתקן לא הייתה השפעה מהותית על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה של החברה.

ד. **תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:**

■ **IFRS 7 "מכשירים פיננסיים - גילויים" (גילויים בדבר נכסים פיננסיים)**

התיקון קובע דרישות גילוי בדבר חשיפת הישות לסיכונים בגין עסקאות העברת נכסים פיננסיים אשר במסגרתן נותרת בידי המעביר רמה מסוימת של חשיפה מתמשכת לנכס ("מעורבות נמשכת"), ובדבר עסקאות העברת נכסים פיננסיים שנגרעו באופן מלא, שבוצעו סמוך לתום תקופת הדיווח.

הוראות התיקון חלות החל מתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2012, יישום מוקדם אפשרי. הגילויים החדשים אינם נדרשים בגין תקופות דיווח הקודמות למועד יישום הוראות התיקון לראשונה.

■ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

התקן מפרט את הוראות הסיווג והמדידה של מכשירים פיננסיים. התקן קובע שכל הנכסים הפיננסיים יטופלו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו וימדדו לאחר ההכרה לראשונה לפי העלות המופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. קביעת מודל המדידה תהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
- ניתן לייעד מכשירי חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת לשווי הוגן דרך רווח והפסד, אך ורק אם הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת.
- מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים נזקפים לרווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח והפסד, לרבות בעת במימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. במקום זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש מעלות מופחתת לשווי הוגן ולהיפך רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו תמיד לפי השווי ההוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות ספציפיות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות: (המשך)

■ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)**

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה כשווי הוגן דרך רווח והפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של התחייבות, ייזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).
- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנוקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח והפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

הוראות התקן חלות בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013 או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי. כמו כן, בכפוף להוראות המעבר של התקן, ניתן לאמץ באימוץ מוקדם את הוראות התקן לגבי נכסים פיננסיים בלבד, מבלי לאמץ את ההוראות האמורות לעיל לגבי התחייבויות פיננסיות. בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולתיה.

■ **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**

התקן קובע את ההוראות הבאות בנושא דוחות כספיים מאוחדים:

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

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

בשלב זה אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעולתיה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה ואשר הייתה להם השפעה על התוצאות המדווחות ועל המצב הכספי: (המשך)

- **IFRS 11 "הסדרים משותפים"**
התקן קובע כי הסדר משותף הינו הסדר אשר לשני צדדים או יותר קיימת שליטה (כהגדרתה ב-10 IFRS) משותפת בו. בנוסף לכך, קובע התקן את סוגי ההסדרים המשותפים הבאים ואת הטיפול החשבונאי בהם:
 - פעילות בשליטה משותפת הינה הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת אשר מקנה להם זכויות לנכסים ומחויבויות בגין התחייבויות של הפעילות. ישות המחזיקה בשליטה משותפת בפעילות בשליטה משותפת תכיר בחלקה בנכסי, התחייבויות, הכנסות והוצאות הפעילות בדוחותיה הכספיים המאוחדים.
 - מיזם משותף הינו הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת בהסדר אשר מחזיקים בזכויות לנכסים נטו של המיזם. ישות המחזיקה בשליטה משותפת במיזם משותף תציג את השקעתה בו לפי שיטת השווי המאזני בהתאם ל- IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובמיזמים משותפים".

תקן זה ייושם בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, ובלבד שיישום בד בבד עם IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים", IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות" ו- IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ומיזמים משותפים".

בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

- **IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות"**
התקן קובע דרישות גילוי ביחס לזכויות של ישות בחברות מאוחדות, הסדרים משותפים, חברות כלולות וישויות מובנות שאינן מאוחדות. מטרת הגילויים הינה לסייע בהערכת האופי והסיכונים הנלווים בקשר עם הזכויות בישויות האמורות והשפעתן של זכויות אלה על הדוחות הכספיים של הישות המדווחות.

תקן זה ייושם בדרך של יישום למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, ובלבד שיישום בד בבד עם IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים", IFRS 11 "הסדרים משותפים", ו- IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ומיזמים משותפים". עם זאת ישויות רשאיות לשלב כל גילוי מהגילויים החדשים לתוך דוחותיהן הכספיים לפני מועד זה.

- **IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובמיזמים משותפים"**
התקן קובע את ההוראות הבאות בדבר יישום שיטת השווי המאזני:
 - שיטת השווי המאזני תיושם לגבי חברות כלולות ולגבי מיזמים משותפים כאחד.
 - כאשר השקעה במיזם משותף מסווגת כהשקעה בחברה כלולה, או להיפך, לא מבוצעת מדידה מחדש של זכויות הישות במושקעת.
 - בעת ירידה בשיעור ההחזקה במיזם משותף או חברה כלולה אשר אינו גורם להפסקת יישום שיטת השווי המאזני המשקיע יסווג מחדש לרווח או הפסד רק חלק יחסי מהסכומים שהוכרו בעבר ברווח כולל אחר.
 - חלק מההשקעה על פי שיטת השווי המאזני יסווג כנכס לא שוטף המוחזק למכירה, בהינתן כי חלק זה מקיים את התנאים לסיווגו ככזה.

תקן זה ייושם בדרך של יישום למפרע, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי, ובלבד שיישום בד בבד עם IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים", IFRS 11 "הסדרים משותפים", ו- IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות".

בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

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

▪ **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**

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

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

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.

התקן ייושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.

▪ **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)**

התיקון קובע כי פריטים הנכללים ברווח כולל אחר יופרדו ויוצגו באחת משתי הקבוצות:

- פריטים אשר יסווגו בעתיד לרווח והפסד,
- פריטים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח והפסד.

בנוסף, קובע התיקון כי במידה ופריטי הרווח הכולל האחר מוצגים ברוטו ממס, תוצג השפעת המס הכוללת בנפרד לכל אחת מהקבוצות. התיקון ייושם למפרע לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

ה. **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

▪ **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (גילויים בדבר העברת נכסים פיננסיים)**

התיקון קובע דרישות גילוי בדבר חשיפת הישות לסיכונים בגין עסקאות העברת נכסים פיננסיים אשר במסגרתן נותרת בידי המעביר רמה מסוימת של חשיפה מתמשכת לנכס ("מעורבות נמשכת"), ובדבר עסקאות העברת נכסים פיננסיים שנגרעו באופן מלא, שבוצעו סמוך לתום תקופת הדיווח.

הוראות התיקון חלות החל מתקופות השנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2012, יישום מוקדם אפשרי. הגילויים החדשים אינם נדרשים בגין תקופות דיווח הקודמות למועד יישום הוראות התיקון לראשונה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2010	2011	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2011
		%

18,073	17,709	
15,026	174,331	3.17- 1.17
33,099	192,040	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

מטבע חוץ:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים :

דולר קנדי

דולר ארה"ב

HUF פורינט הונגרי

4,205	3,492
6,142	-
410	733
10,757	4,225
43,856	196,265

באור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,470	9,152
6,813	10,509
1,686	1,505
18,969	21,166
(5,063)	(4,105)
13,906	17,061

חובות פתוחים

המחאות לגביה

הכנסות לקבל

בניכוי הפרשה לחובות מסופקים

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,934	5,063
(1,400)	(1,489)
1,529	531
5,063	4,105

יתרה לתחילת השנה

סכומי חובות מסופקים שנמחקו

סכומים שהופרשו במשך השנה

יתרה לסוף השנה

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 ועסקה עם כל אחד מהם איננה מהותית.

ההפרשה לחובות מסופקים כוללת סך של כ- 273 ו- 475 אלפי ש"ח לשנים 2011 ו-2010 בהתאמה, 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,596	1,808	מוסדות
12,129	10,616	שותפים בעסקאות משותפות
1,697	1,829	הוצאות מראש
8,743	9,472	הכנסות לקבל
3,378	5,266	אחרים
<u>28,543</u>	<u>28,991</u>	

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

א. הרכב ותנועה:

נדל"ן להשקעה			
סך-הכל	נדל"ן להשקעה	נדל"ן להשקעה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,723,302	412,935	4,310,367	יתרה ליום 1 בינואר 2010
875,626	41,857	833,769	תוספות הנובעות מרכישות
-	(7,832)	7,832	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
48,301	48,301	-	עלויות הקמה (כולל עלויות שהוונו)
12,950	12,950	-	עלויות אשראי שהוונו
273,647	(1,972)	275,619	רווח מהתאמה לשווי הוגן
5,933,826	506,239	5,427,587	יתרה ליום 31 בדצמבר 2010
259,822	21,843	237,979	תוספות הנובעות מרכישות
-	(33,273)	33,273	העברה מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה
-	62,300	(62,300)	העברה מנדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה בהקמה
171,845	81,359	90,486	עלויות הקמה (כולל עלויות שהוונו)
2,936	2,936	-	עלויות אשראי שהוונו
117,269	17,464	99,805	רווח מהתאמה לשווי הוגן
<u>6,485,698</u>	<u>658,868</u>	<u>5,826,830</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

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 7.5% ל- 9%.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ד. תאור הזכויות במקרקעין:

להלן תאור הזכויות בקשר לנדל"ן להשקעה ולנדל"ן להשקעה בהקמה (כולל קרקע) בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2011:

נרשמו על שם חברות הקבוצה	טרם נרשמו על שם חברות הקבוצה (1)	סך-הכל
נרשמו על שם חברות הקבוצה	טרם נרשמו על שם חברות הקבוצה (1)	סך-הכל
באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח
מקרקעין בבעלות	3,186,698	3,521,698
מקרקעין בחכירה בלתי מהוונת	45,000	45,000
(זכויות חכירה לתקופות שונות המסתיימות בשנים 2072-2012)	-	-
מקרקעין בחכירה מהוונת	1,103,000	2,759,000
(זכויות חכירה לתקופות שונות המסתיימות בשנים 2047-2026) מוחזק על ידי צד ג' לטובת החברה (*)	-	160,000
	4,334,698	6,485,698
	2,151,000	2,151,000

(*) 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 2011:

במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח
בשלבי רישום	1,220
העדר פרצלציה	457
סיבות אחרות	474
	2,151

ה. עסקאות בשנת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה ובהקמה במהלך התקופה:

בתקופת הדוח ביצעה הקבוצה עסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ- 237 מליון ש"ח (כולל מסי רכישה), אשר המהותיות מביניהן מתוארות להלן:

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

עובר לחתימה על ההסכם לרכישת הממכר, התקשרו ברן ונס פן בהסכם אופציית מכר (PUT) במסגרתו ניתנה לנס-פן האופציה לחייב את ברן ו/או מי מטעמה לרכוש מנס-פן את מרבית נכסיה בחו"ל ("הממכר בחו"ל") בתמורה לסך של כ- 30 מיליון ש"ח, למימוש עד 28 פברואר, 2011.

ביום 25 פברואר, 2011 הודיעה נס-פן לברן על מימוש האופציה וביום 27 בפברואר, 2011 חתמו הצדדים על הסכם למכירת הממכר בחו"ל לברן. העסקה הושלמה ביום 15 אפריל, 2011 והתמורה בסך כ- 30.5 מיליון ש"ח, נתקבלה במלואה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ה. עסקאות בשנת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה: (המשך)

2. **רכישת מבנה לוגיסטי במודיעין**
- בחודש יוני, 2011 חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת זכויות החכירה המהוונות באגף נפרד של מבנה לתעשייה ולוגיסטיקה חדש ומודרני באזור התעשייה במודיעין, בשטח של כ-12,500 מ"ר אליו צמודים שטחי פריקה, טעינה ואחסנה פתוחה בהיקף של כ-6,500 מ"ר (להלן: "הנכס"). הנכס מושכר במלואו לשוכר יחיד. תמורת הרכישה שילמה החברה סך של כ-67 מיליון ש"ח.
- בחודש יולי, 2011 חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת המחצית השנייה במבנה (לרבות מערכות מתקדמות המחוברות למבנה) (להלן "הזכות הנרכשת"). הזכות הנרכשת מהווה אגף נפרד, בקומה התחתונה של המבנה בשטח של כ-13 אלף מ"ר ברוטו ואליה צמודים שטחי פריקה ואחסנה פתוחה. תמורת הזכות הנרכשת שילמה החברה סך של כ-93 מיליון ש"ח.
- במקביל להסכם הרכישה מחודש יולי, 2011 חתמה החברה עם חברה קשורה למוכר העוסקת בתחום התרופות על הסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 20 שנה בדמי שכירות צמודי מדד (דמי השכירות מתעדכנים אחת ל-5 שנים בשיעור ריאלי של 4% המסתכמים בכ-7.4 מיליון ש"ח בממוצע לשנה).
- בעקבות הרכישות לעיל החברה הינה בעלת מלוא זכויות החכירה המהוונות במבנה כולו, הבנוי על מקרקעין בשטח של 26 דונם ושטחו הבנוי הכולל הינו כ-26 אלף מ"ר ברוטו.
- סה"כ עלות הנכס (שתי הקומות והמקרקעין) מגיעה לסך כולל של כ-160 מיליון ש"ח.

3. **רכישת זכויות במתחם בית אמות משפט**
- בחודש יולי, 2011 השלימה החברה רכישה של זכויות מצד ג' "במתחם אמות משפט", מתחם הכולל שלושה מבנים, בו מחזיקה החברה במירב הזכויות. הזכויות הנרכשות מהוות כ-1/3 מהזכויות בנכסים הידועים כ"בית אמות הקריה" וכ"בית דובנוב 10" ובמקצת מהזכויות ב"בית אמות משפט". הזכויות שנרכשו הינן כ-2,000 מ"ר שטחי משרדים ו-20 מקומות חניה.
- בעקבות עסקה זו החברה מחזיקה עתה במלוא הזכויות ב"בית אמות הקריה" וב"בית דובנוב 10" ובכ-75% ב"בית אמות משפט".
- רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ-26 מיליון ש"ח. הרכישה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

4. **רכישת מבנה תעשייתי בפארק תעשייה בקיסריה**
- בחודש אוקטובר, 2011 חתמה החברה על הסכם עם צד ג' לרכישת מלוא הזכויות בקרקע ומבנה לתעשייה בפארק התעשייה בקיסריה, בשטח בנוי של כ-12,000 אלף מ"ר הבנוי על מקרקעין בשטח של כ-21,000 מ"ר. הנכס מושכר במלואו לשוכר יחיד.
- במקביל להסכם הרכישה חתמה החברה עם שוכר הנכס - חברה קשורה למוכר, על מימוש אופציה בהסכם השכירות להארכת חוזה השכירות לתקופה של 5 שנים נוספות ובסה"כ ל-9 שנים החל ממועד החתימה, בדמי שכירות צמודי מדד. (דמי השכירות מתעדכנים לאחר 4 שנים בשיעור ריאלי של כ-3% והם מסתכמים בכ-3.73 מיליון ש"ח בממוצע לשנה).
- העסקה השולמה במלואה בינואר 2012.
- רכישה זו בוצעה תמורת סך כולל של כ-41 מיליון ש"ח.

ו. מידע נוסף:

למידע בדבר שעבודים ראה באור 18ג'.

ז. ניתוח רגישות:

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

בהתבסס על NOI של כ-448 מיליון ש"ח (NOI מתוקנן) כל שינוי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) על התאמת השווי ההוגן הינו כ-170 מיליון ש"ח. (בניכוי מיסים נדחים בשיעור של 25% - כ-128 מיליון ש"ח).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

מכשירים פיננסים בקשר לפעילות שהופסקה

באור 8 -

א. ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה:

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
119,392	116,170	אגרות חוב
20,423	116,170	בניכוי חלויות שוטפות
<u>98,969</u>	<u>-</u>	

ניירות הערך נושאים ריבית לפדיון משוקללת של 4.3%, וכל יתרתם ליום 31 בדצמבר 2011 עומדת לפרעון כדלקמן בחודש מאי 2012.

כחלק מהתנאים לסגירת העסקה למכירת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בקנדה בשנת 2007, 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 שנרכשו).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 8 - מכשירים פיננסיים בקשר לפעילות שהופסקה (המשך)

ב. אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
107,605	107,993
4,949	5,644
<u>102,656</u>	<u>102,349</u>

אגרות חוב בדולר קנדי
 בניכוי - חלויות שוטפות

אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור של 7.53%, וכל יתרתן ליום 31 בדצמבר 2011 עומדת לפרעון בחודש מאי 2013.

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות ובכנס פיננסי זמין למכירה

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

ביום 7 אפריל 2011 פרסמה אנרג'קס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן "אנרג'קס") אשר עד לאותו מועד היתה חברת בת בשליטה מלאה, תשקיף ראשון (IPO) בדבר הצעה לא אחידה של מניות וכתבי אופציה הניתנים למימוש למניות אנרג'קס לבעלי מניות וניירות ערך המירים של החברה. לאחר ביצוע הנפקת אנרג'קס, שהושלמה ביום 1 למאי 2011, לחברה אין נציג בדירקטוריון אנרג'קס וגם לא זכות למנות נציג כאמור. בנוסף, החברה מחזיקה בכ-12.2% מהון מניות אנרג'קס (כ-9% בדילול מלא) ורשמה רווח ברוטו מירידה בשיעור החזקה בסך של כ-22.8 מיליון ש"ח (כ-18 מיליון ש"ח, רווח נטו לאחר מס). הרווח מוצג בדוח רווח והפסד במסגרת סעיף פעילות שהופסקה.

לאחר השלמת ההנפקה מוצגות החזקותיה של החברה באנרג'קס ככנס פיננסי זמין למכירה ששוויו ההוגן ליום 31 בדצמבר, 2011 מסתכם לסך של 15,794 אלפי ש"ח.

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות ובנכס פיננסי זמין למכירה (המשך)

ב. השקעה בחברות מוחזקות

פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה						(1)
היקף ההשקעה בחברה מוחזקת (*)		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		מדינת התאגדות	שם החברה המאוחדת	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר				
2010	2011	2010	2011			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%			
באיחוד מלא						
(110)	(119)	51%	51%	ישראל	אילות השקעות בנכסים בע"מ	
(931)	6,826	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	
30,419	36,287	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ	
118,554	99,971	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	
199,879	203,265	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	
185,941	167,220	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	
10,066	16,348	100%	100%	ישראל	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	
2,648	8,412	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	
(77,411)	(41,577)	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	
24,114	29,129	100%	100%	ישראל	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	
(1,857)	-	100%	12.2%	ישראל	אנרגייקס בע"מ	
132,268	175,694	100%	100%	ישראל	נס – פן בע"מ	
13,267	9,919	100%	100%	קנדה	Amot Investment Canada Ltd	
באיחוד יחסי						
37,408	37,073	50%	50%	ישראל	אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	
(18)	58	50%	50%	ישראל	מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	
(1,596)	(1,596)	50%	50%	ישראל	החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	
(3,116)	(3,795)	50%	50%	ישראל	התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	
53,684	51,985	49%	49%	ישראל	חוצות אלונים בע"מ	
51,679	52,228	50%	50%	ישראל	אמות שאול בע"מ	
22,620	28,817	50%	50%	ישראל	אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	
25,291	21,773	50%	50%	ישראל	רוני דו בע"מ	
57,093	57,958	49%	49%	ישראל	זיויאל בע"מ	
1,655	2,066	65%	65%	הונגריה	LTD MTH - 7	

(*) 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 חברה אלו וכוללת אותן בדוחותיה הכספיים המאוחדים בדרך של איחוד יחסי.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות ובנכס פיננסי זמין למכירה (המשך)

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

ייתר ההלוואה	ייתר ההלוואה	ריבית	שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה
ליום 31.12.10	ליום 31.12.11	%		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
3,466	5,304	7	חוצות אלונים בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן
50,459	48,702	0	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
84,403	82,430	4	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
12,957	12,957	(1 -	אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ*	ללא הצמדה
25,580	23,610	0	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
13,560	12,803	5	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
29,679	-	3	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) בע"מ*	ללא הצמדה
-	28,409	3.8	אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) בע"מ*	ללא הצמדה
49,844	49,284	6.5	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
99,140	93,040	6.5	אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
256,629	245,642	4	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
158,183	148,570	3	אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) בע"מ*	ללא הצמדה
108,047	131,013	6.5	אילות השקעות בנכסים (נתניה) בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
28,529	28,529	(1 -	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ*	ללא הצמדה
63,652	-	3	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ*	ללא הצמדה
-	59,376	3.8	אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) בע"מ*	ללא הצמדה
24,091	23,111	0	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
73,301	70,430	4	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
10,731	10,731	(1 -	אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ*	ללא הצמדה
156,053	-	3	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ*	ללא הצמדה
-	149,374	3.8	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ*	ללא הצמדה
265,000	265,000	(1 -	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ*	ללא הצמדה
90,729	90,729	(1 -	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ*	ללא הצמדה
36,699	36,699	(1 -	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ*	ללא הצמדה
20,519	20,519	(1 -	אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ*	ללא הצמדה
43,191	42,549	5	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
37,757	36,408	0	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
36,137	36,450	4	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	ללא הצמדה
17,381	17,824	0	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
3,790	2,446	(3 -	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	ללא הצמדה
2,075	2,232	5	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
2,203	2,259	0	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
540	575	6	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	ללא הצמדה
6,657	-	5	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
1,000	1,000	(1 -	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	ללא הצמדה
56,720	56,720	(1 -	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	ללא הצמדה
254,238	-	(3 -	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	ללא הצמדה
-	273,695	5	אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ*	צמודה למדד המחירים לצרכן
2,122,940	2,108,420			

* לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על הסכמי מימון חדשים.

(1) שטר הון.

(2) לא כולל תאגידיים שאינם פעילים.

(3) פריים + 1%.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות ובנכס פיננסי זמין למכירה (המשך)

ג. חברות מאוחדות:

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

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
522,884	522,884	שטרי הון
1,600,056	1,585,536	הלוואות
<u>2,122,940</u>	<u>2,108,420</u>	

(2) תנאי שטרי ההון וההלוואות

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים	
2010	2011	ליום 31 בדצמבר 2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
1,152,563	1,160,336	4.36	יתרות צמודות למדד
970,377	948,084	1.1	ללא הצמדה
<u>2,122,940</u>	<u>2,108,420</u>		

(3) דיבידנדים מחברות מאוחדות

בשנים 2011 ו-2010 התקבלו מחברות מאוחדות דיבידנדים בסך 32 ו-33 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ד. 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		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
<u>16,946</u>	<u>18,303</u>	נכסים שוטפים
<u>426,931</u>	<u>442,788</u>	נכסים בלתי שוטפים
<u>49,625</u>	<u>67,922</u>	התחייבויות שוטפות
<u>145,474</u>	<u>147,094</u>	התחייבויות שאינן שוטפות

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות ובנכס פיננסי זמין למכירה (המשך)

ד. חברות בשליטה משותפת: (המשך)

(1) מידע בגין חברות בשליטה משותפת (המשך)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
23,886	36,153	37,699	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
28,797	31,089	4,550	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש
16,416	24,309	34,627	הוצאות (כולל מס)
36,267	42,933	7,622	רווח כולל לשנה

(2) התקשרויות הוניות בקשר לזכויות בעסקאות משותפות

בקשר למתחם קניות באזור הצפון, החברה הגיעה להסכם עם השותף לגבי ביטול ההתקשרות ביניהם.

באור 10 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב הסעיף

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2010	2011	שנתית ליום 31 בדצמבר 2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
681	365	פריים	אשראי מתאגידים בנקאיים
23,935	34,710	ליבור+3.4	משיכות יתר
118,082	12,799	פריים+0.1	הלוואות לזמן קצר בריבית משתנה דולרית
142,698	47,874		הלוואות לזמן קצר ללא הצמדה (בריבית משתנה)
73,131	88,907	3.15-6.1	חלויות שוטפות
148,333	149,925	4.9-6.5	הלוואות
221,464	238,832		אגרות חוב צמודות מדד
364,162	286,706		

ב. שעבודים - ראה באור 18ג'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 11 - ספקים ונותני שירותים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,176	5,714
7,779	11,169
<u>13,955</u>	<u>16,883</u>

חובות פתוחים
 המחאות ושטרות לפירעון

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

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
44,493	43,327
2,672	912
4,309	6,053
543	1,557
8,376	8,330
14,771	17,946
312	231
2,300	3,455
<u>77,776</u>	<u>81,811</u>

א. זכאים ויתרות זכות

ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך
 התחייבויות לשותפים
 הכנסות מראש
 מוסדות
 עובדים ומוסדות בגין שכר
 התחייבויות לשלם
 החברה האם (ראה באור 27ג')
 אחרים
סך הכל

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
6,821	4,950
15,234	18,710
<u>22,055</u>	<u>23,660</u>

ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - אגרות חוב

א. אגרות חוב:

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	הרכב הסעיף
1,305,599	1,189,958	אגרות חוב (סדרה א') - ב. להלן
144,888	148,583	בניכוי - חלויות שוטפות
<u>1,160,711</u>	<u>1,041,375</u>	
379,893	551,917	אגרות חוב (סדרה ג') - ג. להלן
43,761	40,038	אגרות חוב בהצמדה למדד - ד. להלן
3,445	1,342	בניכוי - חלויות שוטפות
<u>40,316</u>	<u>38,696</u>	
<u>1,580,920</u>	<u>1,631,988</u>	

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.ג. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ל-260 מיליון ש"ח (כולל ריבית הגלומה עד ליום המימוש).

בנובמבר 2009, כחלק מהסכם עם בעלי אגרות החוב בחברות מאוחדות (ראה ביאור 18 ב (2)), הורחבה סדרה זו בדרך של הנפקת 40 מיליון ערך נקוב אגרות חוב (סדרה א').

שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (9,833 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 5.06%.

ג. אגרות חוב (סדרה ג'):

בחודש דצמבר, 2009, הנפיקה החברה 168 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג') צמודות מדד (בגין נובמבר, 2009) ונושאות ריבית בשיעור של 4.9% לשנה ו-1,120,000 כתבי אופציה (סדרה 6) הניתנים למימוש לאגרות חוב (סדרה ג') כך שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש ל-100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג'). אגרות החוב עומדות לפרעון ב-8 תשלומים שנתיים שווים בסוף חודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2013 עד 2020. הריבית על אגרות החוב משתלמת בכל סוף דצמבר בין השנים 2010 עד 2020. אגרות החוב מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ש"ח.

בתקופה שמיום 1 בינואר 2010 ועד לחודש יוני 2010 מומשו כל כתבי אופציה (סדרה 6) לאגרות חוב (סדרה ג') של החברה בהיקף של 112 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') בתמורה ל-111 מיליון ש"ח (כולל ריבית הגלומה עד ליום המימוש).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 13 - אגרות חוב

ג. אגרות חוב (סדרה ג'): (המשך)

במהלך הרבעון הרביעי של 2010 הורחבה סדרה זו בעקבות התקשרותה של החברה בהסכם לגיוס ממשקיעים מוסדיים סך כולל של כ-93 מיליון ש"ח בדרך של הנפקת כ-83.6 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג').

בחודש דצמבר, 2011 הורחבה שוב סדרה זו בעקבות התקשרותה של החברה בהסכם לגיוס ממשקיעים מוסדיים סך כולל של כ-163 מיליון ש"ח (בנטרול תמורה בגין ריבית צבורה) בדרך של הנפקת כ-150 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ג').

שיעור הריבית האפקטיבית המשוקללת על אגרות החוב, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (2,232 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה נטו עבור אגרות החוב לכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב שהונפקו ללא תמורה ביחד עם אגרות החוב ולמרכיב הריבית הצבורה ליום ההנפקה הוא 4.55%.

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

ה. היתרה (לאחר ניכוי החלויות השוטפות) ליום 31 בדצמבר 2011 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי להלן :

<u>אלפי ש"ח</u>	
218,719	שנה שניה - 2013
218,877	שנה שלישית - 2014
219,044	שנה רביעית - 2015
219,221	שנה חמישית - 2016
756,127	שנה שישית ואילך
<u>1,631,988</u>	

ו. שעבודים - ראה באור 18ג'.

באור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים

א. הרכב הסעיף:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>שיעורי ריבית</u>	
<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>ליום 31 בדצמבר</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>2011</u>	
<u>%</u>			
7,173	6,781	2.4+EuroLibor	הלוואות מתאגידים בנקאיים
269,826	346,973	במוצע 0.36-P	ביוור לפי ריבית EuroLibor
145,476	117,055	5.2-6.1	בש"ח בפריים (P)
1,044,070	1,517,649	3.65-4.85	בש"ח בהצמדה למדד
1,466,545	1,988,458		בש"ח בהצמדה למדד
73,108	88,884		
<u>1,393,437</u>	<u>1,899,574</u>		בניכוי - חלויות שוטפות
46	23	5.5	הלוואות מאחרים
23	23		בהצמדה למדד
23	-		בניכוי - חלויות שוטפות
<u>1,393,460</u>	<u>1,899,574</u>		

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים (המשך)

ב. היתרה (לאחר ניכוי חלויות שוטפות) ליום 31 בדצמבר 2011 עומדת לפרעון בשנים שלאחר תאריך הדוח על המצב הכספי כלהלן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
394,104	שנה שניה - 2013
405,609	שנה שלישית - 2014
74,893	שנה רביעית - 2015
630,483	שנה חמישית - 2016
394,485	שנה שישית ואילך
<u>1,899,574</u>	

ג. קבלת אשראי בנקאי מהותי לזמן ארוך:

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

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

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

ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר:

- (1) **קווי אשראי** - לקבוצה שתי מסגרות אשראי מבנקים מסחריים בסך כולל של 600 מיליון ש"ח אשר נחתמו על ידי החברה בחודש נובמבר (כ- 200 מיליון ש"ח) ודצמבר (כ- 400 מיליון ש"ח), 2010, ובתוקף עד לנובמבר, 2012 ו- דצמבר 2013 בהתאמה. לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים:
- שיעור ההון העצמי מסך המאזן של החברה (בניכוי מזומנים ושווי מזומנים ובניכוי ניירות ערך בקשר עם פעילות שהופסקה) על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%.
 - היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על יחס של 10.
 - אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

ליום 31 בדצמבר, 2011 לא ניצלה החברה אשראי מתוך מסגרות האשראי בכללותן ועומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants). למידע נוסף ראה פרק 3.8.3 לדוח התקופתי בדבר אשראי מהותי בר דיווח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים (המשך)

ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר: (המשך)

(2) ליווי בנקאי לנדל"ן בהקמה - נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, לקבוצה ליווי בנקאי לבניה בהיקף כולל של כ- 720 מיליון ש"ח, על פי הפירוט הבא:

- א. פרויקט קרקע במתחם הסיטי ברמת גן - מסגרת אשראי בסך של 500 מיליון ש"ח. בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כאמור לעיל.
- ב. פרויקט בפארק תעשיה אפק, ראש העין - מסגרת אשראי בסך של כ- 20 מיליון ש"ח (חלק הקבוצה).
- ג. פרויקט בקרית אריה פתח תקווה - בחודש נובמבר, 2010 חתמה החברה על הסכם ליווי בהיקף של 200 מיליון ש"ח. לחברה ניתנה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים משנה לאחר תום תקופת הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים. ניצול האשראי בהסכם ליווי זה כפוף להתקדמות הבניה.

תוקף מסגרות אשראי הנ"ל בכפוף להיות אלוני חץ בעלת השליטה בחברה.

נכון ליום 31 בדצמבר 2011, מתוך מסגרות הליווי הנ"ל נוצלו על ידי החברה כ- 307 מיליון ש"ח.

ה. **שעבודים -** ראה באור 18ג'.

באור 15 - כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה

הרכב מכשיר פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
630	-

כתבי אופציה (סדרה 1)

באור 16 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

הרכב הסעיף:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,427	2,192
770	686
657	1,506
19,172	15,870
18,095	18,225
9,378	79
47,302	35,680

התחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
 בניכוי הפקדות בקופות אישיות

הכנסות מראש ופיקדונות משוכרי מבנים
 התחייבות לשותפים בתאגיד בשליטה משותפת
 התחייבויות אחרות לזמן ארוך (ראה באור 19ט')

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מיסים על ההכנסה

א. להלן הרכב יתרות המיסים הנדחים המוצגות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 והתנועה בהן בשנים שנסייתו באותם מועדים:

תנועה בשנת			2011			2010		
יתרה	הוכר	ליום	יתרה	הוכר	ליום	יתרה	הוכר	ליום
1 בינואר	ברווח	31 בדצמבר	1 בינואר	ברווח	31 בדצמבר	1 בינואר	ברווח	31 בדצמבר
2011	והפסד	2011	2010	כולל אחר	2010	והפסד	2010	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
304,877	32,888	(19)	337,746	-	114,163	255,944	48,933	304,877
-	114,163	-	114,163	-	-	-	-	-
(1,288)	183	-	(1,105)	-	(678)	(610)	(1,288)	(1,288)
(73,550)	6,754	-	(66,796)	-	(55,870)	(17,680)	(73,550)	(73,550)
(1,880)	(669)	-	(2,549)	-	(1,872)	(8)	(1,880)	(1,880)
2,111	(2,111)	-	-	-	-	-	2,111	2,111
230,270	151,208	(19)	381,459	-	197,524	30,635	230,270	230,270

(*) ראה ביאור 17 ח(6).

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

ליום 31 בדצמבר	
2011	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
7,885	17,677
389,344	247,947
381,459	230,270

ברכוש בלתי שוטף
בהתחייבויות שאינן שוטפות

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2011	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
68,217	34,687

הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)

(1) הטבות מס לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 בגין לא נרשמו נכסי מיסים נדחים לקבל, נטו בשל הערכת הנהלת הקבוצה כי מימושם בעתיד הנראה לעין אינו צפוי. הטבות מס אלו נובעות מהפסדים לצרכי מס של חברות מאוחדות.

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

ליום 31 בדצמבר	
2011	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
157,492	105,578
30,111	21,680
187,603	127,258

חברות מאוחדות
ישויות בשליטה משותפת

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

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

הרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,124	1,157	1,669
3,309	(2,250)	-
<u>4,433</u>	<u>(1,093)</u>	<u>1,669</u>

מיסים שוטפים

הוצאות מיסים שוטפים

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

סה"כ מיסים שוטפים

מיסים נדחים

הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של

הפרשים זמניים

התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס

סה"כ מיסים נדחים

30,678	30,635	36,775
(79,000)	-	114,163
<u>(48,322)</u>	<u>30,635</u>	<u>150,938</u>
<u>(43,889)</u>	<u>29,542</u>	<u>152,607</u>

סה"כ הוצאות מס שהוכרו ברווח הכולל

מיסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר

הוצאות מיסים נדחים בגין הפרשי שער בגין תרגום פעילות

חוץ

סה"כ

-	-	(19)
<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(19)</u>

ו. המס האפקטיבי:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
287,978	416,892	282,430
26%	25%	24%
74,874	104,223	67,783
(32,419)	(52,616)	(25,978)
(859)	2,997	(97)
(79,000)	-	114,163
1,117	(5,485)	(1,120)
(9,441)	(19,931)	1,680
(1,266)	1,669	(1,306)
3,309	(2,250)	-
(204)	935	(2,518)
<u>(43,889)</u>	<u>29,542</u>	<u>152,607</u>
<u>(15%)</u>	<u>7%</u>	<u>54%</u>

רווח לפני מיסים על ההכנסה

שיעור המס הסטטוטורי

הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:

הפרש עיתוי בקשר לנדל"ן להשקעה

התאמות עקב שינוי בשיעורי מס

התאמות עקב שינוי בחוקי המס (ראה ח' 6. להלן)

הפסדים והטבות לצורכי מס שבגינם לא נרשמו

מיסים נדחים

זקיפת מיסים נדחים בגין הפסדי מס מועברים משנים

קודמות

הוצאות לא מוכרות (הכנסות שאינן חייבות במס), נטו

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

הפרשים אחרים

סה"כ מיסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד

שיעור המס האפקטיבי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ז. יתרות מיסים שוטפים:

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,008	904
2,295	3,237

נכסי מיסים שוטפים

התחייבויות מיסים שוטפים

ח. מידע נוסף:

1. בחודש נובמבר 2009 הוצאה לחברה שומת מס בידי מס הכנסה לשנת 2004. בהתאם לשומת המס, על החברה לשלם כ- 19 מיליון ש"ח ובקיזוז מיסים ששולמו באותו עניין בגין שנת המס 2007, על החברה לשלם כ- 7 מיליון ש"ח נוספים. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועצי המס שלה, הדוחות הכספיים כוללים הפרשה מתאימה בנסיבות הענין.

2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2003 ולשנות המס 2005 ו- 2006, ל- 10 חברות מאוחדות ול- 6 חברות מאוחדות באיחוד יחסי הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2007 ולשתי חברות מאוחדות באיחוד יחסי הוצאה שומות מס הנחשבות סופיות עד וכולל שנת המס 2006 ולשתי חברות מאוחדות באיחוד יחסי וחברה מאוחדת טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדה.

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 הסתיימה בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא חלו 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, 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.

4. 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).

5. 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.

6. ביום 26 לספטמבר 2011 התפרסמו המלצותיה של הועדה לשינוי כלכלי חברתי בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג. בעקבותיהן, ביום 6 בדצמבר, 2011 פורסם החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) המבוסס על המלצות פרק המיסוי של ועדת טרכטנברג, לאחר שאושר יום קודם לכן בקריאה שלישית בכנסת ישראל.

להלן עיקרי השינויים בחוק החדש בתחום המיסוי לחברות:

1. ביטול הפחתות שהיו מתוכננות בשנים הקרובות במס הכנסה ובמס חברות החל משנת 2012.

2. העלאת מס החברות בשנת 2012 לשיעור של 25%.

3. העלאת שיעורי מס רווחי הון ומס שבח לשיעור המפורט בסעיף 2 לעיל.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ח. מידע נוסף : (המשך)

מאחר ותהליך החקיקה הושלם ברבעון האחרון של שנת 2011, עדכנה הקבוצה למועד הדוח על המצב הכספי את יתרות המסים הנדחים שלה, כתוצאה מהשינויים האמורים בשיעורי המס בשנים בהן צפויים להתהפך ההפרשים הזמניים בגינם הכירה הקבוצה במסים נדחים. בהתאם לכך, ליום 31 בדצמבר 2011 הכירה הקבוצה בגידול בהתחייבויות מסים נדחים בסך 114 מיליון ש"ח, כנגד הוצאת מס אשר נזקפה לדוח הרווח הכולל.

באור 18 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים

להלן הרכב יתרת ההפרשות והתנועה בהן ליום 31 בדצמבר 2011 ו-2010 ולשנים שהסתיימו באותם מועדים :

ליום 31 בדצמבר	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,773	25,004
1,170	-
(839)	(1,288)
(100)	(3,000)
<u>25,004</u>	<u>20,716</u>

יתרת הפרשות לתחילת השנה
 תוספות - הפרשות שנוצרו במהלך התקופה בגין תביעות חדשות והיטלי מס
 גרועות - ביטול הפרשות כתוצאה מתביעות שנדחו
 גרועות - ביטול הפרשות כתוצאה מתביעות ששולמו
 יתרת הפרשות לסוף השנה

א. הליכים משפטיים ומיסויים :

נגד הקבוצה וצדדים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור הדוחות הכספיים 24 תביעות משפטיות, הליכים מיסויים ודרישות לחיובי ארנונה, אגרות והיטלים בקשר לנדל"ן להשקעה בסכום כספי כולל של כ- 203 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגין מסתכם לסך של כ- 139 מיליון ש"ח.

בגין התביעות המתנהלות נגד הקבוצה ובגין חשיפות להיטלי מס נרשמו בדוחות הכספיים הפרשות בסכום כולל של כ- 21 מיליון ש"ח ו- 25 מיליון ש"ח, לשנים 2011 ו- 2010 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) החברה הינה הבעלים של 50% מזכויות החכירה בתחנה המרכזית בחיפה. כנגד השותף הנוסף בזכויות החכירה בפרויקט הוגשה בבית המשפט המחוזי בחיפה תביעה של רוכשי זכויות חכירת משנה וחנויות בתחנה לפיצויים על סך של כ-9 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 התביעה. התובעים הגישו ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון, אשר טרם נדון.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

א. הליכים משפטיים ומיסויים: (המשך)

יועציה המשפטית 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) 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 שנוכח 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.

בחודש 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 למקרקעין המגיע, להערכת 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 ישתיק את החברה ושותפתה מלטעון בכל הליך עתידי כי על התובע להשתתף בעלויות ההקמה של המחוברים למקרקעין ולתובע ישמרו כל הזכויות שהוא טוען להן.

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 בירושלים 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

א. הליכים משפטיים ומיסויים: (המשך)

(3) 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 הזכויות 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 צויין כי בכוונת רשויות המס לבטלה או להקטינה. בחודש מאי 2007 הגישו החברה ובעלת הזכויות 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 תבוטלה. 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.

(4) בסוף שנת 2006 בוצעה הקצאת מניות מדללת על ידי תשע חברות אילות בנות לטובת החברה, כאמור בבאור 18.2(ב). 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 חוות דעתם של היועצים המשפטיים, החליטה הנהלת החברה לכלול בדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעתה מתאימה בנסיבות הענין.

(5) 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 עקרונות 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 העקרונות. דירקטוריון החברה לא אישר את שינוי מתווה העסקה. תוקף מסמך העקרונות 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 הגישה כתב הגנה מטעמה וכן כתב תביעה שכנגד.

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

א. הליכים משפטיים ומיסויים: (המשך)

בהתאם להסכם פשרה שנחתם עם עיריית נתניה בחודש יוני 2011 וקיבל תוקף של פסק דין, שילמה החברה המאוחדת סך של כ-3.25 מיליון ש"ח לכיסוי כל דרישות הארנונה של העירייה בגין התקופה עד 31.12.2011. כמו כן, סוכמו אמות מידה לחיובי ארנונה עתידיים בגין שטחים ציבוריים בנכס, כך שיחולו על הדיירים. לאור זאת, מחקה החברה את ההפרשה שנכללה בדוחותיה הכספיים בגין התביעה הנ"ל.

(7) בחודשים ספטמבר-נובמבר 2011 הוגשו כנגד החברה, כנגד שותפתה (בחלקים שווים) בזכויות במקרקעין בפרויקט של התחנה המרכזית החדשה בירושלים (החברה הינה הבעלים של 50% מהזכויות בפרויקט), כנגד חברה מאוחדת המשמשת כחברת הניהול של הפרויקט וכנגד "אגד" המפעילה את תחנת האוטובוסים בפרויקט (כל הנתבעות הנ"ל יכוננו להלן: "הנתבעות"), שתי תובענות ובציודן בקשה להכיר בהן כתובענות ייצוגיות שהוגשו לבית המשפט המחוזי בתל אביב. על פי הנתען בתובענות הנ"ל הפרו הנתבעות, לכאורה, את הוראות חוק אויר נקי, התשס"ח-2008 על תקנותיו, וגרמו בכך לשוהים בשטח תחנת האוטובוסים להיחשף, על פי הטענה, לאוויר מזוהם. במסגרת התובענות עתרו המבקשים לצו עשה כנגד הנתבעות לפעול למניעת המשך הזיהום, וכן לפיצוי כספי לכלל חברי הקבוצה אותה הם מבקשים לייצג, בסך של 100,000,000 ש"ח.

בד בבד, הוגשה לבימ"ש השלום בירושלים, על ידי חלק מהמבקשים הנ"ל, תביעה קבוצתית על פי החוק למניעת מפגעים סביבתיים (תביעות אזרחיות), התשנ"ב-1992, בגין אותן עילות שפורטו לעיל, בה עותרים המבקשים למתן צו עשה כנגד הנתבעות למניעת המשך הזיהום ולנקיטה בפעולות הנדרשות לצורך זה.

הואיל ומדובר בהליכים מקבילים העוסקים בשאלות עובדתיות ובעילות זהות והמתנהלים בשתי ערכאות נפרדות, הגישו הנתבעות בקשה למתן הוראות וקביעת סדרי דין לדיון בתובענות. לנוכח בקשה זו הודיעו התובעים ובאי הכח של התביעה הייצוגית הראשונה על הסתלקותם מהתביעה והצטרפות בא כוחם לתביעה הייצוגית השניה.

ביהמ"ש המחוזי בתל אביב קיבל את בקשת הנתבעות והורה על השתיית ההליכים בתובענה הייצוגית המתנהלת לפניו, עד שתקבל הכרעה בתובענה הקבוצתית המתנהלת בבית משפט השלום בירושלים.

התובענה הקבוצתית מצויה בשלב של ניהול הליכים מקדמיים.

לבקשת הצדדים, במהלך פברואר 2012 אישר בית משפט השלום בירושלים הסדר דיוני לפיו יוקפאו ההליכים בתביעה הקבוצתית למשך 45 יום על מנת לנסות ולמצות המגעים בין הצדדים לסיום הסכסוך כולו (לרבות התובענה הייצוגית) בדרך של פשרה.

בשלב מקדמי זה ולאחר התייעצות עם יועציה המשפטיים לעניין זה, אין ביכולת הנהלת החברה להעריך את סיכוייה של הבקשה לאישור התובענה הייצוגית, לא כל שכן את סיכויי התביעה עצמה. מכל מקום, מעריכה הנהלת החברה כי יש בידי הנתבעות טענות הגנה שיאפשרו את הדיפתה ויש להעריך שהסיכוי שהתובענה הייצוגית תתקבל במלוא סכומה קלוש. לאור זאת, לא נכללה הפרשה בגין התביעות הנ"ל בדוחותיה הכספיים של החברה.

(8) החברה הינה הבעלים של 50% מזכויות החכירה בתחנה המרכזית בחיפה. בעקבות דרישה לתשלום היטלי פיתוח בסך כולל של כ-8.1 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%) שהוצאה כנגד החברה ושותפתה לזכויות בנכס על ידי עיריית חיפה, בנוגע לשטחים שאינם תפעוליים בנכס, הגישו החברה ושותפתה לזכויות עתירה מנהלית לבית המשפט המחוזי בחיפה כנגד עיריית חיפה, בה הועלו טענות הן כנגד עצם החיוב והן כנגד ערכי החיוב. בשלב מקדמי זה יועציה המשפטיים של החברה לעניין זה מעריכים כי קיים סיכוי סביר של 50% כי החברה לא תידרש לשלם את מרבית חלקה בחיוב. לאור זאת, כוללים הדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעת הנהלת החברה מתאימה בנסיבות הענין.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

א. הליכים משפטיים ומיסויים: (המשך)

במקביל, דרשה עיריית חיפה מ"אגד" תשלום אגרות והיטלי פיתוח בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בגין החלק התפעולי שהוחזק על ידי "אגד" בתחנה המרכזית בחיפה. "אגד" הגישה עתירה מנהלית כנגד עיריית חיפה ובמקביל, הגישה "הודעת צד ג'" כנגד החברה ושותפתה לזכויות בנכס בטענה כי החבות, ככל שקיימת, חלה על החברה ושותפתה לזכויות בנכס כבעלות הזכויות בנכס. החברה ושותפתה לזכויות הגישו תגובה אשר כופרת הן בעצם החיוב והן בערכי החיוב. בתשובת העירייה לעתירה מצדדת העירייה בכך ש"אגד" היא הנישום הראוי. כמו כן, קיבלה העירייה חלק מהטענות שהועלו ביחס לערכי החיוב (והפחיתה את החיוב לסך של 3.8 מיליון ש"ח. בית המשפט הפנה את "אגד" והעירייה להליך של גישור כאשר החברה ושותפתה לזכויות עומדות על טענתן כי אינן הנישום הראוי וכי אין מקום לבירור ההליך בין לבין "אגד" במסגרת הדיון בעתירה. בשלב מקדמי זה יועצה המשפטיים של החברה לעניין זה מעריכים כי סיכויי הדרישה כנגד החברה הינם קלושים. לאור זאת, לא נכללת הפרשה בגין ההליך הנ"ל בדוחותיה הכספיים של החברה.

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 הינו 50%. במהלך ספטמבר 2009 הגיעו השותפים להסכמה לפיה עד לבירור כל המחלוקות ביניהם, 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.

(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. יתרתה כ-92 מיליון ש"ח הומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה, אשר יעמדו לפירעון עם מימוש הנכסים, או בפירוק החברות המאוחדות, או לאחר שתיפרענה מלוא אגרות החוב ובאם תאפשר זאת פעילותן השוטפת של החברות המאוחדות.

בעת רכישת הזכויות שאינן מקנות שליטה של שתי החברות המאוחדות הנ"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 לפירעון שטרי ההון.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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

ב. התקשרויות אחרות (המשך):

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 היה 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, 2011 מסתכמת לסך של 1,458 מיליון ש"ח שנתקבלו מתאגידים בנקאיים שעבדה הקבוצה מקרקעין, אשר שויים ליום 31 בדצמבר, 2011 מסתכם לסך של 2,285 מיליון ש"ח, וכן חלק מההכנסות הנובעות מהנכסים שבבעלותה.
- (2) להבטחת אגרות חוב בסך של 40 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 108 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 2011 מסתכמת ל-1,742 מיליון ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ש"ח.

ד. ערבויות:

ליום 31 בדצמבר 2011 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
<u>29,089</u>	ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה

* בעיקר ערבויות שניתנו לרשויות המס בקשר לרכישת נכסים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

מונפק ונפרע	רשום
מספר מניות	
230,330,896	500,000,000
2,378,750	-
122,100	-
18,748	-
<u>232,850,494</u>	<u>500,000,000</u>

(1) תנועה בשנת 2011

יתרה ליום 1 בינואר 2011

מימוש אופציות לעובדים (ראה ט. להלן)
הנפקת מניות לנושא משרה
הנפקה לדירקטורים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

(2) תנועה בשנת 2010

יתרה ליום 1 בינואר 2010

מימוש אופציות לעובדים (ראה ט. להלן)
הנפקה לדירקטורים
הקצאת מניות לציבור (ראה ג. להלן)
הקצאת מניות פרטית (ראה ו. להלן)

יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

(3) תנועה בשנת 2009

ב. הזכויות הנלוות למניות:

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. הקצאה פרטית של מניות:

בחודש אוקטובר 2010 הנפיקה החברה 20,953,400 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א ו- 5,238,350 כתבי אופציות (סדרה 4) להמרה למניות רגילות הניתנים למימוש עד ליום 31 באוקטובר, 2012 למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ כ"א תמורת תשלום מחיר מימוש בסך 12.5 ש"ח, לא צמוד, למניה. כתב אופציה שלא ימומש עד לתום חודש אוקטובר 2012 יפקע ולא יקנה לבעליו זכות כלשהי. תמורת ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של כ- 227,344 אלפי ש"ח (נטו 227,015 אלפי ש"ח). בנוסף הנפיקה החברה בהקצאה פרטית 277,350 כתבי אופציה (סדרה 4) כעמלה למפיצים בהנפקה הנ"ל. ליום 31 בדצמבר 2011 מחזיקים בעלי השליטה בחברה האם, החברה האם ובעלת עניין בחברה ב-4,000 אלפי כתבי אופציה (סדרה 4).

ד. תשקיף מדף 2011:

בחודש מאי, 2011 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 דצמבר 2011 גויס סך כולל של כ- 163.8 מיליון ש"ח (163 מיליון ש"ח נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) באמצעות הנפקה של אגרות חוב. למידע נוסף ראה ביאור 13 ג'.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19

הון עצמי (המשך)
ה. מניות הטבה:

במהלך שנת 2009 חולקו 33,355,000 מניות הטבה רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת, בשיעור של 25% מהון המניות המונפק והנפרע.

ו. 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 ע.נ. כנגד תמורה במזומן בסך של 249,440 אלפי ש"ח.

• בנובמבר 2010 הנפיקה החברה בהקצאה פרטית 3,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א ו- 750,000 כתבי אופציה (סדרה 4) להמרה למניות רגילות, תנאי כתבי האופציה כמפורט בביאור 19 ג' לעיל. תמורה ההנפקה ברוטו הסתכמה לסך של כ- 33,300 אלפי ש"ח (נטו 33,003 אלפי ש"ח).

ז. 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.

על פי המדיניות האמורה 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, שילמה החברה בשנת 2010 דיבידנד בסך כולל של 48 אגורות (כ- 102 מיליון ש"ח).

בחודש פברואר 2011 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2011 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.56 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 14 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, שילמה החברה בשנת 2011 דיבידנד בסך כולל של 56 אגורות (כ- 129 מיליון ש"ח).

בחודש מרץ 2012 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2012 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.64 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ, 2012 על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון הראשון של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה, (כ- 37 מיליון ש"ח) שישולם במהלך חודש אפריל, 2012.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19

הון עצמי (המשך)

ח.

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. כבטוחה להלוואות שועבדו המניות 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 2010 מסתכם ל- 9,299 אלפי ש"ח.

בחודש מרץ, 2011 פרע מנכ"ל החברה את מלוא יתרת ההלוואות להן היתה ערבה החברה. לאור זאת, באותו מועד סווגה יתרת התמורה מהקצאת המניות למנכ"ל בסך של 9.3 מיליון ש"ח, אשר עד למרץ, 2011 סווגה כהתחייבות אחרת לזמן ארוך, לסעיף הפרמיה בהון העצמי.

לענין תכנית הקצאה פרטית של מניות למנכ"ל החברה שאושרה ביום 10 מרץ 2011 ראה באור 27 ד (2) להלן.

ט.

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 2011 ועלילית המדד הוא 6.38 ש"ח. כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2009, 30% מכלל כתבי האופציה ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2010; ו-20% מכלל כתבי האופציה ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2011. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2011. נכון ליום 31 בדצמבר 2011 מומשו כ- 2,355 אלף כתבי אופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים, ויתרת ה- 160 אלפי אופציות חולטה עקב עזיבת שני עובדים.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת כהוצאת שכר על פני תקופות ההבשלה. סך של 465, 1,377, ו-3,573 אלפי ש"ח, בהתאמה, נזקף כהפחתה בשנים 2010, 2009, ו-2008. 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 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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19

הון עצמי (המשך)

ט.

תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים: (המשך)

(2) בחודש יולי 2008 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים לארבעה עובדים ונושאי משרה בחברה במסגרתה יוקצו 500,000 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 2011 ועליית המדד הוא 7.5 ש"ח. כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה 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 216, 491 ו-490 אלפי ש"ח, בהתאמה, נזקף כהפחתה בשנים, 2011, 2010 ו-2009. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

מחיר מניה (בש"ח)	11.38
מחיר מימוש (בש"ח)	11.50
תנודתיות צפויה	33%
אורך חיי האופציה (ממוצע)	4.2 שנים
שיעור ריבית חסרת סיכון (ממוצע)	2%
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 בדצמבר 2011 חולטו 50 אלפי אופציות עקב עזיבת עובד.

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

ההצעה הפרטית על פי תכנית המסגרת הינה בתנאים הבאים:

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 19

- **הון עצמי (המשך)**

ט. **תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים: (המשך)**

כמו כן, החליט דירקטוריון החברה במועד הנ"ל על הענקת 2,248,500 כתבי אופציה, על פי תכנית המסגרת, ל-36 ניצעים מתוכם 4 נושאי משרה בחברה. עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם נאמדה בסך של כ- 8.3 מיליוני ש"ח. סכום זה ייזקף לדוח על רווח והפסד על פני תקופות ההבשלה של כלל כתבי האופציה שהוקצו. סך של 2,472 אלפי ש"ח נזקף כהפחתה בשנת 2011.

אומדן השווי ההוגן של כתבי האופציה:

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

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן

מחיר מניה (בש"ח) 10.48

מחיר מימוש (בש"ח) 10.3

תנודתיות צפויה (ממוצע) (*) 48.75%

אורך חיי כתבי האופציה (ממוצע) (**) 3.9 שנים

שיעור הריבית חסרת סיכון 1.47%

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

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

(4) בחודש ספטמבר 2009 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה בשלבים, ללא תמורה, של מניות החברה, לארבעה דירקטורים בחברה במסגרתה יוקצו 112,500 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ.

למידע אודות ההקצאה ראה ביאור ד'27 (3) לדוחות הכספיים.

(5) לענין הקצאת כתבי האופציות שהוענקו למנכ"ל החברה על בסיס נתוני תוכנית זו ראה באור ד'27 (2) להלן.

באור 20 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

א. **ההרכב:**

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
315,905	376,019	444,109
39,325	44,109	49,112
355,230	420,128	493,221

מדמי שכירות (ב. להלן)

מניהול נכסים

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 20 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2010, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

אלפי ש"ח	
438,135	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה
944,962	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 5 שנים
642,146	הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של מעל 5 שנים

באור 21 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

א. ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
33,328	36,978	41,037	הוצאות אחזקה וניהול נכסים
5,750	7,785	9,466	שכר ונלוות
3,100	2,901	3,680	מיסים ואגרות
146	-	-	פחת והפחות
1,116	2,035	2,197	שירותים מקצועיים
919	1,215	2,432	אחרות
44,359	50,914	58,812	

ב. מידע נוסף בדבר הוצאות תפעול של נדל"ן להשקעה:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
42,488	48,878	56,615	סך ההוצאות התפעוליות הישירות
1,871	2,036	2,197	בקשר לנדל"ן להשקעה נחלקות כדלקמן:
44,359	50,914	58,812	נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות מדמי שכירות
			נדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסות מדמי שכירות

באור 22 - התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימוש

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
235,050	273,647	117,269	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
235,050	273,647	117,269	

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
19,373	12,078	13,493
10,267	12,089	14,610
1,867	956	3,976
716	1,060	1,196
1,810	1,990	3,196
974	(756)	103
1,013	1,092	542
676	913	1,041
1,697	2,716	3,151
<u>38,393</u>	<u>32,138</u>	<u>41,308</u>

דמי ניהול לבעל עניין (ראה באור 27ד'1)
 שכר עבודה ונלוות
 הטבה בקשר לכתבי אופציה
 שכר דירקטורים
 שירותים מקצועיים
 חובות מסופקים ואבודים
 הוצאות שיווק
 פחת והפחתות
 אחרות

באור 24 - הוצאות והכנסות מימון

הוצאות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,833	555	2,786
58,730	57,742	72,938
74,904	82,143	84,599
135,467	140,440	160,323
42,041	25,589	32,143
56,124	36,707	41,982
98,165	62,296	74,125
233,632	202,736	234,448
-	5,214	-
2,110	27	-
2,110	5,241	-
(8,387)	(8,248)	(2,936)
<u>227,355</u>	<u>199,729</u>	<u>231,512</u>

ריבית בגין אשראי לזמן קצר
 ריבית בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך
 ריבית בגין אגרות חוב
 סה"כ הוצאות ריבית
 הפרשי הצמדה בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך
 הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב
 סה"כ הפרשי הצמדה

התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב
 אחרות, נטו

בניכוי - מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה (*)

(*) לפי שיעור היוון משוקלל של 4.95%.

הכנסות מימון:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,954	1,459	1,385
150	630	-
-	3,235	-
1,586	2,158	-
270	805	884
<u>3,960</u>	<u>8,287</u>	<u>2,269</u>

ריבית על פקדונות בבנקים
 התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה צמודי מדד הניתנים
 למימוש במניות החברה
 ריבית על השקעה
 הפרשי שער
 אחרות, נטו

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 25 - רווח למניה

ההרכב:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
331,867	387,350	129,823
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
175,282	210,282	230,902
-	1,350	298
175,282	211,632	231,200
12,815	-	2,436

מפעילות נמשכת

הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת התאמות בגין כתבי אופציה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת

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)

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
171	(9,859)	13,408
אלפי מניות	אלפי מניות	אלפי מניות
175,282	210,282	230,902
-	1,350	298
175,282	211,632	231,200
12,815	-	2,436

מפעילות שהופסקה

הרווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות שהופסקה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות שהופסקה התאמות בגין כתבי אופציה

שימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות שהופסקה

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות 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)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4	20
20,423	116,238
1,773	729
<u>22,200</u>	<u>116,987</u>

רכוש שוטף

חייבים ויתרות חובה
השקעות לזמן קצר
נכסי מס שוטפים, נטו

סך הכל יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה

רכוש בלתי שוטף

ניירות ערך המוחזקים לפדיון (למידע נוסף ראה באור 8.א).

<u>98,969</u>	<u>-</u>
---------------	----------

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
זכאים ויתרות זכות

סך הכל יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה

4,949	5,644
8,296	12,832
<u>13,245</u>	<u>18,476</u>

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב (למידע נוסף ראה באור 8ב')

<u>102,656</u>	<u>102,349</u>
<u>102,656</u>	<u>102,349</u>

ג. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
245	359	376
-	-	21,638
(245)	(359)	21,262
(5,991)	(4,081)	(3,380)
5,322	22	42
(914)	(4,418)	17,924
1,085	(5,441)	(4,516)
<u>171</u>	<u>(9,859)</u>	<u>13,408</u>

הכנסות

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

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות אחרות (*)

רווח (הפסד) מפעולות רגילות

הוצאות מימון

הכנסות מימון

רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה

הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה (2)

רווח (הפסד) נקי לשנה

(*) למידע נוסף ראה ביאור 9א' לדוח.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 26 - פעילות שהופסקה (המשך)

ד. הרכב מיסים על ההכנסה:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(942)	(1,402)	-	הכנסות מס בגין פעילות שוטפת
-	7,000*	-	הוצאות מס בגין שנים קודמות
(143)	(157)	4,516	הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
<u>(1,085)</u>	<u>(1,559)</u>	<u>4,516</u>	

*החברה ביצעה הפרשה ע"ס 7 מיליון ש"ח בגין מיסים שנים קודמות בעקבות מימוש נכסים בקנדה בעבר.

באור 27 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
19,373	12,078	13,493	דמי ניהול לחברה האם (ראה סעיף ד.1 להלן)
716	1,060	1,196	שכר דירקטורים (6 מקבלים)
44	45	46	הוצאות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (ראה באור ד' (4) להלן)
8	9	9	מספר הדירקטורים

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה: (לעניין שכר דירקטורים ראה א.לעיל):

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,137	2,920	2,949	הטבות לזמן קצר (1 מקבלים)
547	1,435	2,196	שווי הוגן של תשלומים מבוססי מניות (1 מקבלים)
<u>4,684</u>	<u>4,355</u>	<u>5,145</u>	

ג. יתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים:

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
312	231	בהתחייבויות שוטפות

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

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. בשנת 2009 נרשם סך של 19,373 אלפי ש"ח, 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. בהתאם לתיקון 16 לחוק החברות, התשנ"ט 1999 ("חוק החברות") בתום 3 שנים ממועד כניסת הסכם הניהול לתוקף, קרי עד תום שנת 2012, יובא הסכם הניהול לאישור מחודש של האסיפה הכללית ברוב הנדרש על פי הדין וזאת ביחס לתקופה שמיום 1.1.2013 ועד 31.12.2014, כנדרש על פי חוק החברות. הסכם הניהול החדש נחתם ביום 7.2.2010.

תמורת שירותי הניהול תשלם החברה לחברה האם על בסיס רבעוני את הסכומים כמפורט להלן:

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

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

בשנת 2011 ו-2010 נרשם סך של 13,493 ו-12,078 אלפי ש"ח בהתאמה, כדמי ניהול בגין הסכם זה.

בעקבות הסכמי הניהול החדשים המתוארים לעיל, להלן ההשפעה על סעיפי רווח והפסד ונתוני רווח למניה וכן על יתרות רווח המתייחס לשנת 2009 בהנחה שהשינויים בתנאים היו תקפים בתקופה זו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)	
נתונים בפועל	נתוני פרופורמה
<u>(38,393)</u>	<u>(30,105)</u>
<u>43,889</u>	<u>41,734</u>
<u>332,038</u>	<u>338,171</u>
<u>1.89</u>	<u>1.93</u>
<u>1.89</u>	<u>1.93</u>

הוצאות הנהלה וכלליות

הכנסות מסים על ההכנסה

רווח כולל נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

רווח נקי למניה (בש"ח):

בסיסי

מדולל

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

(2) במהלך שנת 2007 הוקצו למנכ"ל החברה 1,000,000 מניות לענין הקצאת כתבי אופציה למנכ"ל החברה, ראה באור 19ט'.

ביום 10 מרץ 2011, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבלו אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת, תכנית תגמול למנכ"ל החברה, הכוללת: מנגנון, כפי שיפורט להלן, לחישוב מענק שנתי; תכנית להקצאת אופציות לא סחירות (ללא תמורה) ועדכון שכר ביחס לתקופה שמיום 1.3.2011 ואילך.

המענק השנתי

על פי התכנית נקבעו בתמצית ארבעה מדדי ביצוע על בסיסם יקבע הדירקטוריון את המענק השנתי למנכ"ל. מדדי ביצוע אלה מיושמים בקביעת המענק למנכ"ל בגין שנת 2010. להלן פירוט מדדי הביצוע:

1. שיעור תשואה להון.
 2. שיעור תשואת FFO למניה.
 3. עמידה ביעדי תכנית העבודה.
 4. ביצועי המניה על פני שלוש שנים לעומת קבוצת התייחסות של חברות דומות (Pear Group).
- לכל אחד ממדדי הביצוע האמורים ניתן משקל יחסי כאשר סיכום ארבעת מדדי הביצוע מהווה את הבסיס לחישוב המענק השנתי.

ועדת הביקורת והדירקטוריון החליטו לאמץ את התכנית במלואה כאשר לגבי המענק השנתי נקבע בתכנית כי:

- מחציתו של המענק השנתי תשולם במזומן ומחציתו תוענק כתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות חסומות. ההקצאה הינה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן. תקופת ההבשלה של המניות למנכ"ל תחל בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק ובהתאם לתנאי התכנית הן תהיינה חסומות לתקופה של שנתיים ממועד הקצאתן.
- סכום המענק השנתי לא יעלה בכל מקרה על סך של 3.1 מיליון ש"ח.

התכנית אינה מהווה התחייבות משפטית של החברה כלפי המנכ"ל אלא בסיס לעבודת הדירקטוריון בבואו להעריך ולחשב בעתיד את המענק השנתי למנכ"ל.

המענק השנתי לשנת 2011

על בסיס האמור לעיל החליט דירקטוריון החברה ביום 15 במרץ 2011 ו- 2012, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת ועל פי תנאי התכנית דלעיל, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2010 ו- 2011 בסך של 2.5 ו- 1.8 מליון, בהתאמה. אשר כאמור מחציתו תשולם במזומן ומחציתו בתגמול הוני בדרך של הקצאת 122,100 ו- 95,238 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. של החברה (לפי מחיר למניה של 10.24 ו- 9.45 ש"ח בהתאמה, המהווה שער ממוצע של שערי מנית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון). תקופת ההבשלה של המניות למנכ"ל תסתיים בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק, קרי בימים 1.1.2012 ו- 1.1.2013, בהתאמה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

תכנית אופציות

בנוסף לאמור לעיל, אישר דירקטוריון החברה ביום 10 למרץ 2011, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת, תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה שאינם סחירים למנכ"ל, בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, במסגרתה יוקצו למנכ"ל 1 מיליון כתבי אופציה כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ערך נקוב, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 10.24 ש"ח (כפוף להתאמות). כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1.4.2013, 25% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1.4.2014 ו-25% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1.4.2015. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31.3.2016. עלות ההטבה הכוללת 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 4.4 מיליון ש"ח, ראה ביאור 19 ט' לעיל. בשנת 2011 נזקק כהטבה בדוח הרווח והפסד סך של 1,296 אלפי ש"ח.

עדכון שכר

שכרו החודשי של המנכ"ל נכון לפברואר 2011 עמד על סך של כ-110,600 ש"ח ברוטו. דירקטוריון החברה החליט לעדכן את שכרו בכ-7.4%, כך שהחל ממשכורתו בגין מרץ 2011 יעמוד שכרו החודשי על סך של 118,800 ש"ח ברוטו צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2011 (כפי שפורסם ב-15.3.2011).

(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 הוקצו ויוקצו 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.

בינואר 2010 אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאת עד 22,500 (כפוף להתאמות) מניות רגילות של החברה לנאמן, שיחזיק בהן בנאמנות עבור דירקטור של החברה. שאר תנאי ההקצאה זהים לתוכנית ההקצאה שפורטו לעיל.

עד למועד פרסום הדוח זה הוקצו לנאמן, בעבור דירקטורים הנ"ל, חמש מנות חצי שנתיות ובסה"כ 23,437 מניות לכל אחד.

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
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27

עסקאות ויתרות עם בעלי עניין 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.

ביום 22 בנובמבר, 2011 אישרה האסיפה הכללית להרחיב את פוליסות הביטוח לביטוח דירקטורים ונושאי משרה כפי שתהיינה מעת לעת, ככל הנדרש, באופן שהביטוח יכלול גם אירועים אותם ניתן לבטח לפי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), תשע"א-2011 (להלן: "חוק אכיפה מנהלית").

יצוין כי ועדת הביקורת בהחלטתה מיום 22 בספטמבר, 2011 ודירקטוריון החברה בהחלטתו מיום 16 באוקטובר 2011, אישרו להחיל את ההרחבות הנ"ל בפוליסות הביטוח כאמור לעיל גם ביחס לבעלי השליטה ו/או קרוביהם, שכיחנו במועד אישור ההסדר בדבר ביטוח דירקטורים לנושאי משרה או המכהנים כיום או כפי שיהיו מעת לעת וכן לנושאי משרה בחברה שבעלי שליטה בה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהחלטת לגביהם, המכהנים ו/או שכיחנו בחברה מעת לעת. אישורי ועדת הביקורת והדירקטוריון נעשו במסגרת תקנה 51ב(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

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 המכהנים של החברה 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 והללו החליפו את כתבי השיפוי שהיו קיימים אותה עת בחברה אך לא הוחלפו ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ולא כיהנו עוד באותו מועד.

ביום 22 בנובמבר, 2011 אישרה האסיפה הכללית ליתן לנושאי המשרה המכהנים של החברה ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות לנושאי משרה המכהנים בחברות בת ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה, ולרבות לדירקטור בחברה שהינו בעל שליטה בה במועד הדוח וכן לנושאי משרה שיכהנו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת, כתבי שיפוי חדשים המותאמים לשינויים שחלו לאחרונה בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 ולהוראות חוק אכיפה מנהלית. כתבי השיפוי החדשים יחליפו את כתבי השיפוי הקיימים היום בחברה אך לא יוחלפו ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ואינם מכהנים עוד כיום.

בהתאם לכתב השיפוי החדש, סכום השיפוי המירבי לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח. כמו כן, הותאם כתב השיפוי לשינויים שחלו לאחרונה בחקיקה באופן שיאפשר לחברה לשפות נושאי משרה בחברה בגין אירועים והוצאות המותרים בשיפוי לפי חוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או כל דין אחר לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56ח לחוק ניירות ערך והורחבה רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 27 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים: (המשך)

בהתאם להסדר בדבר הפטר לדירקטורים ונושאי משרה הקיים בחברה, 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.

ביום 22 בנובמבר, 2011 החליטה האסיפה הכללית שלא לאשר את הארכת ההסדר הקיים בדבר הפטר ביחס לדירקטורים ונושאי משרה בחברה שהינם בעלי שליטה או קרוביהם וזאת ביחס לתקופה שתחילתה מיום 15 נובמבר, 2011.

ה. עסקאות זניחות:

1. הסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה שטחי משרדים לאלוני חץ במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל המשתנים מעת לעת של כ-620 מ"ר לרבות חניות.

2. הסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה משרדים לאנגרייקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (חברה בת של אלוני חץ, בעלת השליטה בחברה) (להלן: "אנגרייקס") במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל של כ-208 מ"ר לרבות חניות.

3. החברה התקשרה בהסכם מסגרת עם אנרגייקס בקשר עם שכירויות עתידיות של גגות בבעלות אמות, לפיו במקרה בו חברה מקבוצת אמות תחליט להשכיר גג מהגגות שבבעלותה על מנת שיוקנו עליו מערכות סולאריות, תיתן אמות לאנגרייקס זכות קדימה לשכור את הגג למטרה זו. ככל שאנגרייקס תהיה מעוניינת לשכור את הגג תחתום החברה עם אנרגייקס על הסכם שכירות בנוסח שהוסכם עליו במסגרת הסכם המסגרת, לפיו דמי השכירות אותם תשלם אנרגייקס לאמות יהיו בשיעור של 10% מהתקבולים שתקבל אנרגייקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית. הסכם המסגרת נחתם לתקופה של 6 שנים (בכפוף לאישורו על ידי האסיפה הכללית של אנרגייקס בתום שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף, בהתאם לתיקון 16 לחוק החברות). אולם במקרה בו אלוני חץ תחזיק, במישרין או בעקיפין, פחות מ-20% מזכויות ההצבעה באנגרייקס, או במועד בו יהיה בעל שליטה אחר באנגרייקס, המוקדם מביניהם, יהיה רשאי כל צד להביא את הסכם המסגרת לידי סיום בהודעה של 30 יום מראש למשנהו. בנוסף נקבע כי אחת לשנתיים, יבחנו ועדת הביקורת והדירקטוריון של כל צד את גובה דמי השכירות ביחס לאילו המקובלים בשוק השכרת גגות למערכות דומות. במקרה בו אחד מהצדדים בדעה שיש לשנות את דמי השכירות והצד האחר יאשר שינוי המבוקש, יתוקן הסכם המסגרת ביחס להסכמי שכירות עתידיים. לא יגיעו הצדדים להסכמות, כי אז יפקע הסכם המסגרת ויגיע לסיומו.

4. החברה התקשרה בהסכם עם אלוני חץ לתקופה של 5 שנים שתחילתו ביום 12.12.2010 ועד ליום 11.12.2015 לפיו הפרמיה בגין פוליסת ביטוח CRIME שרכשה על ידי אלוני חץ, במסגרתה מבטחת גם החברה (בסך כולל של 22.5 אלפי דולר ארה"ב לשנה) וכן הפרמיה בגין פוליסות ביטוח CRIME שתרכשנה בעתיד ע"י אלוני חץ (ככל שיוחלט ע"י הנהלת אלוני חץ לרכוש פוליסות כאלה בעתיד ובהיקף כיסוי ביטוחי ובתנאים שיקבעו על ידה וככל שיוחלט ע"י הנהלת אמות להיכלל בפוליסות העתידיות הנ"ל) תשולם ע"י אלוני חץ וע"י החברה בחלקים שווים. ביום 15.3.12 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, צירופה של אנרגייקס להסכם הנ"ל באופן שהפרמיה בגין פוליסת ביטוח CRIME- האמורה תשולם מחציתה ע"י אלוני חץ, 45% ממנה ע"י החברה ו-5% ע"י אנרגייקס.

5. לעניין התקשרות החברה בהסכמים עם אלוני חץ ואנגרייקס בעניין מנגנון ההשתתפות בפרמיה של פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי משרה ראה האמור לעיל בסעיף (4).

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, ניירות ערך המוחזקים לפדיון, מניות המוחזקות כנכס פיננסי זמין למכירה, 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'), ניירות ערך סחירים המוחזקים לפדיון ונכס פיננסי זמין למכירה), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 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 בריבית 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 הנחת 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 2011 ו-2010 לבין יתרות השווי ההוגן כפי שנאמדו על ידי הנהלת החברה, אכן ימומש.

(1) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף - (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ויתרות חובה בגין פעילות שהופסקה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(2) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת הרכוש הבלתי שוטף - השווי ההוגן של נכס פיננסי זמין למכירה נקבע על פי שערי הסגירה ליום 31 בדצמבר 2011 כפי שצוטט בבורסה בו הוא נסחר, כשהוא מוכפל 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 2011 ו-2010 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(4) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות - השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 כפי שצוטט בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב (סדרות א' ו-ג')) באותו מועד.

שווי הוגן של התחייבויות בריבית משתנה שאינן סחירות - היתרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2010 מהווה קירוב לשווי ההוגן ועל כן אינה מוצגת בטבלה שלהלן. היתרה בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר, 2011 נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים מהווים בריבית המשקפת להערכת הנהלה את השינוי במרווחי האשראי שהתרחשו בתקופה ורמת הסיכון הגלומה בהם.

שווי הוגן של התחייבויות בריבית קבועה שאינן סחירות - נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים בריבית ניכיון המשקפת להערכת הנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים: (המשך)

(4) מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות (המשך)

להערכת ההנהלה, שיעור הניכיון המשוקלל המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות השקליות של הקבוצה הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 נאמד בכ-3.55% ו-3.4%, בהתאמה. מניתוח רגישות שנעשה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010, כל תוספת של 1% בשיעור הניכיון האמור, כך שהוא יעמוד על 4.55% ו-4.4% בהתאמה משפיעה על שוויים ההוגן של המכשירים הפיננסיים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות ששווין ההוגן נמדד על פי שיטת היוון תזרימי המזומנים בכ-147 מיליון ש"ח ו-138 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להערכת ההנהלה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בסמוך לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010, שיעור הניכיון המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות של הקבוצה בדולר קנדי הנושאות ריבית קבועה, הנו 6.52% ו-7.09% 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-1.3 מיליון ש"ח, וכ-2.5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. 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 2010		ליום 31 בדצמבר 2011	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
119,392	119,392	119,605	116,238
119,392	119,392	119,605	116,238
1,240,551	1,189,582	1,667,530	1,634,726
276,999	276,999	347,117	353,755
1,913,369	1,729,253	1,926,380	1,781,913
112,711	107,605	111,069	107,993
3,543,630	3,303,439	4,052,096	3,878,387

נכסים פיננסיים

ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)
הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה (כולל חלות שוטפת)
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 28 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע:

31 בדצמבר 2011					
			במטבע חוץ או בהצמדה אליו		
דולר	דולר קנדי	מט"ח אחר	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
11	3,492	733	-	192,029	196,265
-	-	-	-	-	-
-	21	-	-	44,223	44,244
-	116,237	-	-	-	116,237
-	-	-	-	4,460	4,460
-	-	-	-	15,794	15,794
11	119,750	733	-	256,506	377,000
34,710	-	647	236,935	105,498	377,790
-	5,644	-	-	-	5,644
6,731	-	6,134	3,203,365	363,948	3,580,178
-	102,349	-	-	-	102,349
41,441	107,993	6,781	3,440,300	469,446	4,065,961
31 בדצמבר 2010					
			במטבע חוץ או בהצמדה אליו		
דולר	דולר קנדי	מט"ח אחר	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
6,142	4,205	410	-	33,099	43,856
11,595	-	-	-	-	11,595
-	4	-	-	58,178	58,182
-	20,423	-	-	-	20,423
198	-	-	4,496	-	4,694
-	98,969	-	-	-	98,969
17,935	123,601	410	4,496	91,277	237,719
23,935	862	624	219,777	245,756	490,954
-	4,949	-	-	-	4,949
-	-	6,549	2,721,078	286,858	3,014,485
-	102,656	-	-	-	102,656
23,935	108,467	7,173	2,940,855	532,614	3,613,044

נכסים שוטפים:
מזומנים ושווי מזומנים
פקדון ומזומנים מוגבלים
לקוחות וחייבים
אגרות חוב המוחזקות לפדיון
נכסים שאינם שוטפים:
הלוואות וחייבים
נכס פיננסי זמין למכירה
התחייבויות שוטפות:
התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
יתרות זכות בגין פעילות מופסקת
התחייבויות שאינן שוטפות:
התחייבויות אחרות בעלות מופחתת
אגרות חוב המיועדות לפרעון
מטח אחר – בעיקר יורו

*מטח אחר – בעיקר יורו

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 יתרות 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. 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 14.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	
2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
43,856	196,265
11,595	-
40,752	44,223
17,426	-
-	15,794
20,427	116,258
98,969	-
4,694	4,460
<u>237,719</u>	<u>377,000</u>
3,465,571	3,951,237
39,005	-
5,811	11,476
102,656	102,349
<u>3,613,043</u>	<u>4,065,062</u>

נכסים פיננסיים

מזומנים ושווי מזומנים
 פקדון ומזומנים מוגבלים
 לקוחות, פקדונות וחייבים
 נכס מיועד למימוש
 נכס פיננסי זמין למכירה
 יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
 ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
 יתרות חובה לז"א

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת
 התחייבויות המיועדות למימוש
 יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
 אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה

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.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 29 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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.

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 שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2011, 2010 ו-2009. 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 שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			גידול של 10%
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
453	1,076	423	נכסים
-	1,160	-	מזומנים ושווי מזומנים
2,139	2,043	11,626	פקדון ומזומנים מוגבלים
10,792	9,897	-	יתרות חובה בגין פעילות מופסקת
-	(717)	(678)	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
(579)	(581)	(1,148)	התחייבויות
(10,906)	(10,266)	(10,235)	הלוואות מתאגידים בנקאיים
1,899	2,612	(12)	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
			אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
			סך הכל
			קיטון של 10%
(453)	(1,076)	(423)	נכסים
-	(1,160)	-	מזומנים ושווי מזומנים
(2,139)	(2,043)	(11,626)	פקדון ומזומנים מוגבלים
(10,792)	(9,897)	-	יתרות חובה בגין פעילות מופסקת
-	717	678	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
579	581	1,148	התחייבויות
10,906	10,266	10,235	הלוואות מתאגידים בנקאיים
(1,899)	(2,612)	12	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
			אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
			סך הכל

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 29 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ג. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. מזומנים ושווי מזומנים מוחזקים בפקדונות קצרות מועד, אשר להערכת הנהלת החברה, הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה. 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.

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 ההוגן של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווים ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות, ראה באור 28א'(4) לעיל.

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.

כאמור בבאור 19ז', לחברה מדיניות חלוקת דיבידנד על בסיס רבעוני. בטרם מחליט דירקטוריון החברה על חלוקת הדיבידנד הרבעוני בוחנת החברה את יכולת הפירעון של התחייבויותיה.

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 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 2011:

שיעור						ריבית (*)	
מפל	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1		
5 שנים	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
36,826	3,223	3,286	5,202	314,039	28,516	3.79	הלוואות שקליות בריבית משתנה
							הלוואות שקליות בריבית קבועה
422,042	659,530	121,034	466,838	158,057	161,416	4.64	צמודות מדד
-	-	-	-	-	34,825	3.98	הלוואות דולריות בריבית משתנה
3,165	981	972	968	967	940	4.54	הלוואות יורו בריבית משתנה
-	-	-	-	105,884	14,187	7.53	אגרות חוב בדולר קנדי בריבית קבועה
							אגרות חוב שקליות בריבית קבועה
824,208	266,758	277,413	288,067	298,721	236,279	4.95	צמודות מדד
1,286,240	930,491	402,705	761,075	877,668	476,162		

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 29 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון נזילות: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2010:

מזל	שיעור ריבית (*)						
5 שנים	שנה 5	שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1	%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
38,296	2,995	16,687	206,655	23,174	133,045	3.35	הלוואות שקליות בריבית משתנה
							הלוואות שקליות בריבית קבועה
610,880	71,309	408,514	107,410	110,683	127,054	4.79	צמודות מדד
-	-	-	-	-	24,551	2.58	הלוואות דולריות בריבית משתנה
3,979	922	915	912	913	916	4.26	הלוואות יורו בריבית משתנה
-	-	-	100,651	13,486	13,486	7.53	אגרות חוב בדולר קנדי בריבית קבועה
953,621	245,667	255,117	264,567	225,253	234,738	5.02	אגרות חוב שקליות בריבית קבועה
1,606,776	320,893	681,233	680,195	373,509	533,790		צמודות מדד

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

הטבלה להלן מציגה את התזרים של נכסים פיננסיים לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 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:

שנה 4	שנה 3	שנה 2	שנה 1	שיעור ריבית (*)	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
-	-	-	120,070		ליום 31 בדצמבר 2011:
					השקעה באגרות חוב בדולר קנדי בריבית קבועה
-	-	114,134	13,486		ליום 31 בדצמבר 2010:
					השקעה באגרות חוב בדולר קנדי בריבית קבועה

ו. בטחונות:

להלן הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 המשמשים כבטחונות להתחייבויות המפורטות לעיל:

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
119,392	116,170	הלוואות ואגרות חוב דולר קנדי (1)

(1) הערך בספרים לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010 לפי ערך בספרים של השקעה בניירות ערך סחירים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

באור 30 - ארועים לאחר המאזן

א. הנפקה פרטית למוסדיים

ביום 12 בפברואר, 2012 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 31.5 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב של החברה בדרך של הרחבת סדרה ג', שיהוו כ-5.78% מתוך יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור לאחר ההקצאה, לשלושה ניצעים שאינם בעלי עניין בחברה במחיר של 113 ש"ח (לכל 100 ש"ח ע.נ.) בתמורה לסך כולל של כ-35.6 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין הרחבה זו, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (כ-55 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה עבור אגרות החוב למרכיב הריבית הצבורה ליום ההנפקה הוא 3.46%. לאחר ההקצאה יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מסדרה ג' הינם 545.08 מיליון ש"ח ערך נקוב.

באור 31 - רשימת חברות מוחזקות

161

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 בדצמבר 2011**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2011

תוכן העניינים

עמוד	
162	דוח רואה חשבון המבקר
	נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח) :
163	נתונים על המצב הכספי הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
164-165	נתונים על הרווח הכולל הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
166-167	תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
168-173	ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' ז'בוטינסקי 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 2011 ו-2010 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן הסתכם לסך של כ- 753,715 אלפי ש"ח וכ- 752,517 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2011 ו-2010, בהתאמה, ואשר רווח מחברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של כ- 82,796 אלפי ש"ח וכ- 245,159 אלפי ש"ח, וכ- 151,330 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2011, 2010 ו-2009, 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 והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים שהומצאו לנו מספקים 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.

בריטמן אלמגור זור ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 15 במרץ, 2012

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מידע נוסף
13,399	167,230	
2,801	6,563	
47,921	72,958	
78,085	79,239	
4,000	4,000	
-	41	
<u>146,206</u>	<u>330,031</u>	
2,390,810	2,678,688	
371,399	498,010	
2,762,209	3,176,698	
1,985,943	1,970,954	
938,014	996,969	
3	326	
14,106	13,803	
-	15,794	
<u>5,700,275</u>	<u>6,174,544</u>	
<u>5,846,481</u>	<u>6,504,575</u>	
313,460	228,738	
3,663	3,079	
2,108	1,804	
162,641	219,177	
8,285	6,395	
7,024	7,000	
<u>497,181</u>	<u>466,193</u>	
1,580,920	1,631,988	
1,232,824	1,761,347	
22,004	20,716	
20,410	9,873	
<u>146,786</u>	<u>231,186</u>	
<u>3,002,944</u>	<u>3,655,110</u>	
<u>2,346,356</u>	<u>2,383,272</u>	
<u>5,846,481</u>	<u>6,504,575</u>	

רכוש שוטף

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

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה

הלוואות לחברות מוחזקות
השקעה בחברות מוחזקות
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
נכס פיננסי זמין למכירה
סך-הכל רכוש בלתי שוטף
סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות שאינן שוטפות

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

הון עצמי

סך-הכל התחייבויות והון עצמי

15 במרץ, 2012

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר בלוזר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף
2009	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
167,856	182,094	204,715	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
8,914	12,322	15,232	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
158,942	169,772	189,483	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
164,395	143,698	71,219	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
323,337	313,470	260,702	
31,566	24,737	14,240	הוצאות הנהלה וכלליות
900	900	900	תרומות
290,871	287,833	245,562	רווח מפעולות רגילות
85,739	75,272	1,441	הכנסות מימון
(213,891)	(192,875)	(129,036)	הוצאות מימון
9,116	-	-	
171,835	170,230	117,967	רווח מפעולות לאחר מימון
(102)	830	(3,329)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
136,944	235,267	92,693	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
308,677	406,327	207,331	רווח לפני מיסים על ההכנסה
(22,955)	21,816	81,993	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
331,632	384,511	125,338	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
428	(7,011)	17,902	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
332,060	377,500	143,240	רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
332,060	377,500	143,240
-	-	(4,162)
-	-	(106)
332,060	377,500	138,972

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס):

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
332,060	377,500	143,240
(242,407)	(335,666)	(15,705)
89,653	41,834	127,535
(377)	(73)	(5,026)
89,276	41,761	122,509
(110,185)	(174,377)	(341,143)
(195,000)	(489,000)	-
(3,872)	(989)	1,570
46,161	71,896	53,381
(71,520)	(214,935)	-
-	32,740	32,065
(334,416)	(774,665)	(254,127)
-	-	-
(334,416)	(774,665)	(254,127)
(70,333)	(101,824)	(129,304)
249,280	259,662	-
166,372	92,538	163,527
-	109,518	-
-	3,138	12,160
41,033	52,311	576,344
-	38	19
(59,138)	(80,229)	(72,466)
(4,061)	(146,604)	(152,849)
(198,435)	112,158	(112,061)
124,718	300,706	285,371
-	-	-
124,718	300,706	285,371
(120,045)	(432,125)	158,779
(377)	(73)	(5,026)
2	(20)	78
566,038	445,618	13,399
445,618	13,399	167,230

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות

תמורה (השקעה) מממוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

גביית הלוואות ושטרי הון

השקעה בחברות מוחזקות

דיבידנד מחברות מוחזקות

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה

המרת כתבי אופציות לאגרות חוב

תמורה מממוש כתבי אופציה לעובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקה מניות לדירקטורים

פרעון הלוואות לזמן ארוך

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2009	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(164,395)	(143,698)	(71,219)
(136,944)	(235,267)	(92,693)
(428)	7,011	(17,902)
(150)	(630)	-
(7,965)	5,214	-
11,470	17,367	6,476
36,594	19,968	30,077
1,867	1,206	4,240
(26,303)	24,047	84,400
662	713	812
(285,592)	(304,069)	(55,809)
(1,535)	5,745	(3,762)
(2,376)	(23,665)	(5,440)
2,226	968	(584)
(230)	9	597
45,100	(14,654)	49,293
43,185	(31,597)	40,104
(242,407)	(335,666)	(15,705)
3,614	7,620	1,375
-	4,325	-
-	-	208
(63,275)	-	-
(2,300)	-	-
57,610	-	-
115,377	140,704	153,311
1,642	1,328	1,672
63	97	272
-	2,337	-

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי מוחזקות
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציות הניתנים להמרה לאגרות חוב
שחיקת אגרות חוב
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות
עליה בחיבים ויתרות חובה, נטו
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
עלויות עסקה מרכישת חברה כנגד השקעה בחברה
מימוש אופציות עובדים כנגד חיבים

פירעון התחייבות כנגד

אגרות חוב של החברה
זכאים ויתרות זכות
הקצאת מניות של החברה

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שנתקבלו

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

1. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 99 והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

2. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2010	2011	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2011
		%

10,168	10,773	
42	154,904	2.58-3.17
10,210	165,677	

מטבע ישראלי:

מזומנים ויתרות בבנקים

פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)

מטבע חוץ:

מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים:

דולר קנדי

3,189	1,553
3,189	1,553
13,399	167,230

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר					
2010			2011		
		במטבע חוץ או			במטבע חוץ או
בשקל חדש	בשקל חדש	בהצמדה	בשקל חדש	בשקל חדש	בהצמדה
לא צמוד	צמוד מדד	אליו	לא צמוד	צמוד מדד	אליו
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
10,210	-	3,189	165,677	-	1,553
49,673	78,085	-	78,765	79,239	-
			15,794	-	-
-	1,985,943	-	326	1,970,954	-
59,883	2,064,028	3,189	260,562	2,050,193	1,553
240,136	245,940	-	189,607	271,056	-
-	-	24	-	-	32
220,445	2,593,299	-	298,530	3,094,805	-
460,581	2,839,239	24	488,137	3,365,861	32

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים

הלוואות וחייבים

נכס פיננסי זמין למכירה

נכסים שאינם שוטפים:

אגרות חוב והלוואות שניתנו

התחייבויות שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

יתרות זכות פעילות מופסקת

התחייבויות שאינן שוטפות:

התחייבויות אחרות בעלות מופחתת

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים : המשך

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכונים הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכונים 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.

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים :

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים 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	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים
%	אלפי ש"ח					
2011						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	3.67	11,058	304,637	1,852	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	4.66	149,401	146,397	400,119	117,172	655,668
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.89	236,279	298,721	288,067	277,413	266,758
		396,738	749,755	690,038	394,585	922,426
						1,241,422
2010						
הלוואות שקליות בריבית משתנה	3.25	122,963	19,801	197,564	13,638	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.84	103,610	94,295	91,559	339,162	65,468
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	5.02	234,738	225,253	264,567	255,117	245,667
		461,311	339,349	553,690	607,917	311,135
						1,556,027

4. פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות :

לצורך מידע בדבר השקעות בחברות מוחזקות ראה ביאור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. מסים על ההכנסה :

(1) יתרות מסים נדחים :

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן :

תנועה בשנת			2011			2010		
יתרה ליום	זקיפה	יתרה ליום	יתרה ליום	זקיפה	יתרה ליום	זקיפה	יתרה ליום	יתרה ליום
1 בינואר	לרווח	31 בדצמבר	1 בינואר	לרווח	31 בדצמבר	לרווח	31 בדצמבר	31 בדצמבר
2011	והפסד	2011	2010	והפסד	2010	והפסד	2010	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
175,240	20,440	195,680	148,219	27,021	175,240	-	-	-
-	64,992	64,992	-	-	-	-	-	-
(469)	45	(424)	(678)	209	(469)	-	-	-
(26,224)	(518)	(26,742)	(22,931)	(3,293)	(26,224)	-	-	-
(1,761)	(559)	(2,320)	(1,871)	110	(1,761)	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
146,786	84,400	231,186	122,739	24,047	146,786	-	-	-

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן :

ליום 31 בדצמבר	
2011	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
231,186	146,786

בהתחייבויות שאינן שוטפות

(2) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד :

הרכב הסעיף :

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר		
2011	2010	2009
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	29	39
17,001	24,047	(26,303)
-	(2,260)	3,309
64,992	-	-
81,993	21,816	(22,955)

מיסים שוטפים

מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם

מיסים בגין שנים קודמות, נטו

התאמת יתרות המסים הנדחים בעקבות שינוי בשיעורי המס

ליום 31 בדצמבר	
2011	2010
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,845	2,108

התחייבויות מיסים שוטפים

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

5. מסים על ההכנסה :

(3) מידע נוסף :

1. בחודש נובמבר 2009 הוצאה לחברה שומת מס בידי מס הכנסה לשנת 2004. בהתאם לשומת המס, על החברה לשלם כ- 19 מיליון ש"ח ובקיצוץ מיסים ששולמו באותו עניין בגין שנת המס 2007, על החברה לשלם כ- 7 מיליון ש"ח נוספים. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועצי המס שלה, הדוחות הכספיים כוללים הפרשה מתאימה בנסיבות העניין.
 2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2003 ולשנות המס 2005 ו- 2006.
 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. 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).
 4. 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% המושגים 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.
 5. ביום 26 לספטמבר 2011 התפרסמו המלצותיה של הועדה לשינוי כלכלי חברתי בראשותו של פרופסור מנואל טרכטנברג. המלצות אלו כוללות מספר שינויים המוצעים בתחום המיסוי, אשר במידה ותתקבלנה, ייתכן והא להן השפעה משמעותית על הדוחות הכספיים והתוצאות המדווחות של ישויות רבות.
להלן עיקרי המלצות הועדה בתחום המיסוי לחברות:
 1. ביטול ההפחתות המתוכננות בשנים הקרובות במס הכנסה ובמס חברות החל משנת 2012
 2. העלאת מס החברות בשנת 2012 לשיעור של 25%
 3. העלאת שיעורי מס רווחי הון ומס שבח לשיעור המפורט בסעיף 2 לעיל.
- ביום 30 באוקטובר, 2011 אושרו המלצות אלו בידי ממשלת ישראל, ונכון למועד פרסום הדוחות הכספיים הן חסרות תוקף חוקי. על מנת שתתקבלנה ההמלצות ותהפכנה לבעלות תוקף, עליהן לעבור תהליך חקיקה אשר אין כל וודאות שיתקיים, וכן ייתכן כי יבוצע באופן שונה מזה עליו המליצה הועדה.
- בעקבות יישום ההמלצות הנ"ל, התחייבויות המסים הנדחים של הקבוצה ל-31 בדצמבר, 2011 גדלו בסך של כ- 65 מיליון ש"ח.

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף לדוחות הכספיים

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 ודמי ניהול

- אורגני החברה אישרו לפרוע בפירעון מוקדם הלוואות עם חברות מאוחדות ולתת, חלף פירעון המוקדם של ההלוואות הנפרעות, הלוואה חדשה על בסיס תנאים שיסוכמו בין הנהלות החברות.
- החברה התקשרה בהסכם עם חברות מאוחדות, עבורן מספקת שירותי ניהול החל מ-1.1.2011 ואילך. גובה דמי הניהול נקבע לאחר שנערכה על ידי הנהלת החברה, בשיתוף עם יועצים חיצוניים, בחינה פרטנית של אופי הנכסים, תשומות הזמן המושקעות במתן השירותים בתחומים השונים לחברה המאוחדת, עלויות בפועל, תקורות ועוד. אורגני החברה אישרו את ההתקשרות בהסכם הניהול הנ"ל.

אמות השקעות בע"מ

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2011

שם החברה:	אמות השקעות בע"מ
מס' חברה ברשם:	52-002668-3
כתובת:	ז'בוטינסקי 7, רמת-גן
טלפון:	03-5760500
פקסימיליה:	03-5760501
דואר אלקטרוני:	amot@amot.co.il
תאריך המאזן:	31 דצמבר, 2011
תאריך הדוח:	15 במרץ, 2012
תקופת הדוח:	השנה שנסיימה ביום 31 בדצמבר, 2011

כל הנתונים בדו"ח זה מובאים בש"ח מדווח כמשמעו בביאור 2 לדוחות הכספיים אלא אם נאמר אחרת.

תקנה 8 - תיאור עסקי התאגיד

מצ"ב דוח על תיאור עסקי החברה והתפתחות עסקיה כפי שחלו בשנת 2011.

תקנה 9 - דוחות כספיים

מצ"ב דוחות כספיים שנתיים של החברה ליום 31 דצמבר 2011 ערוכים לפי תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע 2010 ומבוקרים כדין על ידי רואי החשבון של החברה, ברייטמן אלמגור זהר ושות' Deloitte Touche Tohmatsu. הדוחות הכספיים כוללים גם את חוות דעתם של רואי החשבון האמורים (בהתאם לדרישות תקנה 9 לתקנות).

תקנה 9א' – דוח פרופורמה

אין.

תקנה 9ב' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצ"ב כפרק ה'.

תקנה 9ג' – דוחות כספיים נפרדים.

מצ"ב לאחר דוחות כספיים מאוחדים.

תקנה 9ד' – דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה ת-126 אשר פורסם במקביל לדוחות הכספיים.

תקנה 10 - דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

מצ"ב דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנת 2011.

תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2011

מצ"ב במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד.

תקנה 10ג' - שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף

התמורה שקיבלה החברה בגין הנפקות של מניות ובגין הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה קיימת ובעקבות מימושי כתבי אופציה בשנת 2011, 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.ג. למניה ש"ח	סוג ומספר מניות ע.ג.	עלות ליום ליום 31.12.11 אלפי ש"ח	שווי מאזני ליום 31.12.11 אלפי ש"ח	בעלות ושליטה בתאריך המאזן	זכות למנות דירקטורים
אילות השקעות בנכסים בע"מ	1	51,000 רג'	1	(119)	100% ²	100%
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	6,826	100% ³	100%
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	36,287	100% ³	100%
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	1	100,000 רג'	1	99,971	100% ⁴	100%
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	203,265	100% ³	100%
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	167,220	100% ³	100%
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	16,348	100% ³	100%
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	8,412	100% ³	100%
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	(41,577)	100% ³	100%
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	29,129	100% ³	100%
נס – פן בע"מ	1	200 רג'	1	175,694	100%	100%
AMOT INVESTMENTS CANADA LTD	1	1 רג'	-	9,919	100%	100%
MTH7 LTD - הונגריה	1 ⁵	2,600 רג'	1	2,066	65%	65%
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	1	4 הנהלה	-	37,073	50%	50%
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	1	7,281 רג'	-	58	50%	50%
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	1	1,000 רג'	-	(1,596)	50%	50%
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	1	1 הנהלה	-	(3,795)	50%	50%
חוצות אלונים בע"מ	1	1 רג'	-	51,985	50% ⁶	50%
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	1	4 הנהלה	-	28,817	50%	50%
אמות שאול בע"מ	1	490 רג'	1,000	52,228	50%	50%
רוני דו השקעות בע"מ	1	1,000 רג'	100	21,773	50% ⁷	50%
זיואל השקעות בע"מ	1	50		57,958	49%	49%
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	1	1,470			50%	50%

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.

⁵ הערך הנקוב של המניה נקוב במטבע הונגרי.

⁶ החברה מחזיקה 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהזכויות בשליטה.

⁷ 82 מניות מוחזקות בנאמנות בידי עו"ד בעבור החברה.

ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות⁸

שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה	ריבית	יתרת ההלוואה ליום 31.12.11 אלפי ש"ח
חוצות אלונים בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	7	5,304
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	0	48,702
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	4	82,430
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ללא הצמדה	⁹ -	12,957
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	0	23,610
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	12,803
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	ללא הצמדה	3.8	28,409
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	6.5	49,284
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	6.5	93,040
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992	צמודה למדד המחירים לצרכן	4	245,642
אילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992	ללא הצמדה	3	148,570
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	6.5	131,013
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994	ללא הצמדה	⁹ -	28,529
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994	ללא הצמדה	3.8	59,376
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	0	23,111
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	4	70,430
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	⁹ -	10,731
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	3.8	149,374
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	⁹ -	265,000
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	⁹ -	90,729
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	⁹ -	36,699
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	⁹ -	20,519
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	42,549
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	0	36,408
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	ללא הצמדה	4	36,450
אמות שאול בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	0	17,824
אמות שאול בע"מ	ללא הצמדה	פריים + 1%	2,446
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	2,232
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים	0	2,259
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	ללא הצמדה	6	575
זיואל השקעות בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	-
רוני דו השקעות בע"מ	ללא הצמדה	⁹ -	1,000
חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ	ללא הצמדה	⁹ -	56,720
נס-פן בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	273,695
נס-פן בע"מ			

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח

לא היו שינויים בהשקעות בתקופת הדו"ח.

⁸ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

⁹ שטר הון.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח)⁹

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	(הוצאות) הכנסות ריבית
חוצות אלונים בע"מ	3,032	(1,699)	-	1,332	420
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(19)	(19)	-	-	12
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	7,876	7,755	-	920	7,413
אילות השקעות בנכסים (אבי"ג) 1992 בע"מ	10,380	5,868	-	920	2,553
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	(17,151)	(18,581)	-	3,641	12,968
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	18,004	3,384	-	7,191	20,873
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	23,113	6,280	25,000	3,366	9,846
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	9,358	6,281	-	856	2,269
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	6,305	5,764	-	228	5,570
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	44,842	35,832	-	1,165	4,490
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	6,623	5,015	-	858	3,914
AMOT INVESTMENTS CANADA LTD	(3,616)	(3,346)	-	-	83
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	4,247	1,166	1,500	240	(27)
מרכז הקריה (אשדוד) 1995 בע"מ	90	75	-	195	-
אמות דנישאר פארק אפק בע"מ	9,292	6,169	-	720	-
אמות שאול בע"מ	(115)	(115)	-	-	(884)
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	-	-	-	-	24
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	631	631	-	-	89
זיואל השקעות בע"מ	588	588	-	-	55
רוני דו השקעות בע"מ	2,042	2,042	5,565	-	(119)
אנרגייקס- אנרגיות מותחדשות בע"מ	1,147	1,147	-	-	729
נס פן בע"מ	41,000	33,060	-	4,498	17,138

תקנה 14 - יתרות הלוואות, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקי העיקריים של תאגיד

לא רלבנטי.

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר

- ביום 4 ינואר, 2011 הנפקת 92,244 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 10 ינואר, 2011 הנפקת 46,881 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 18 ינואר, 2011 הנפקת 6,250 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 21 מרץ, 2011 הנפקת 12,500 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 3 מאי, 2011 הנפקת 1,000,000 כתבי אופציה 03/11 (לא סחירים) למנכ"ל החברה.
- ביום 3 מאי, 2011 הנפקת 122,100 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. למנכ"ל החברה בהתאם לתכנית הקצאת מניות.
- ביום 3 מאי, 2011 הנפקת 18,748 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. לארבעה דירקטורים בחברה בהתאם לתכנית הקצאת מניות.
- ביום 30 יוני, 2011 הנפקת 134,672 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 7 יולי, 2011 הנפקת 15,679 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 14 יולי, 2011 הנפקת 77,925 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 14 יולי, 2011 הנפקת 2,248,500 כתבי אופציה 04/11 (לא סחירים) לעובדים ונושאי משרה.
- ביום 5 יולי, 2011 בוצע פדיון חלקי של אגרות חוב (סדרה א') בהיקף של 128,984,370 ש.ע.נ. אגרות חוב (סדרה א').

⁹ לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

- ביום 21 יולי, 2011 הנפקת 3,903 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 23 אוגוסט, 2011 הנפקת 12,500 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 4 ספטמבר, 2011 הנפקת 62,500 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 18 ספטמבר, 2011 הנפקת 34,321 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 27 ספטמבר, 2011 הנפקת 39,000 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 4 אוקטובר, 2011 הנפקת 95,988 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 11 אוקטובר, 2011 הנפקת 116,356 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 17 אוקטובר, 2011 הנפקת 172,477 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 24 אוקטובר, 2011 הנפקת 111,804 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 27 אוקטובר, 2011 הנפקת 31,250 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 3 נובמבר, 2011 הנפקת 6,050 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 13 דצמבר, 2011 הנפקת 1,250,000 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 26 דצמבר, 2011 הנפקת 150,000,000 ש.ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה שבמחזור, במסגרת הנפקה פרטית למשקיעים מוסדיים.
- ביום 29 דצמבר, 2011 הנפקת 56,450 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. במסגרת מימוש כתבי אופציה 08/06 על ידי עובדים.
- ביום 29 דצמבר, 2011 פקיעת 10,000 כתבי אופציה 08/06.

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 2011 (הנתונים באלפי ש"ח):

תגמולים בעבור שירותים (בש"ח)					פרטי מקבל התגמולים			
שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה ¹⁰	שכר	דמי ניהול	מענק	סה"כ	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ¹¹
אבשלום מוסלר	מנכ"ל	מלאה	0.59%	2,049,009	-	900,000	2,949,009	2,196,000 ¹²
יהודית זינגר בלוזר	סמנכ"ל כספים	מלאה	-	1,205,579	-	450,000	1,655,579	321,574
אבי חלפון	סמנכ"ל שוק	-	-	-	902,280	400,000	1,302,280	86,000
שמעון אבודרהם	סמנכ"ל הנדסה	-	-	-	912,195	400,000	1,312,195	86,000
חצב בר-סלע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	מלאה	-	718,002	-	250,000	968,002	268,254

¹⁰ שיעור ההחזקה בהון החברה נכון ל- 31.12.2011 (לא כולל התייחסות לאופציות במחזור).

¹¹ זקיפה בגין אופציות שהוענקו לעובדים ראה סעיף 1.2.3 להלן. מוצג בהתאם לכללי החשבונאות.

¹² מתוך סכום זה סך של 900,000 ש"ח מהווה מענק לשנת 2011 כתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות. לענין זה ראה סעיף 1.2.1 להלן.

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 רכיבי התגמול בהחלטת דירקטוריון החברה, באישורה ובהמלצתה של ועדת הביקורת, מיום 10 מרץ, 2011) לפיו עיקרי תנאי העסקתו של מר אבשלום מוסלר כמנכ"ל החברה הינם כדלקמן:

(1) שכר חודשי ברוטו החל ממשכורתו בגין מרץ, 2011 הינה בסך של 118,800 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש פברואר 2011 (סך של 121 אלפי ש"ח ברוטו בגין דצמבר 2011). 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) מענק שנתי על פי קביעת דירקטוריון החברה ובהתאם למדיניות החברה כפי שתקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. ביום 10 מרץ, 2011 החליט הדירקטוריון, באישורה ובהמלצתה של ועדת הביקורת, לאמץ תכנית תגמול למנכ"ל על פיה נקבעו בתמצית ארבעה מדדי ביצוע על בסיסם יקבע הדירקטוריון את המענק השנתי למנכ"ל, כאשר לגבי המענק השנתי נקבע בתכנית כי מחציתו של המענק השנתי תשולם במזומן ומחציתו תוענק כתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות חסומות בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן. תקופת ההבשלה של המניות למנכ"ל תחל בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק ובהתאם לתנאי התכנית הן תהיינה חסומות לתקופה של שנתיים ממועד הקצאתן. להלן פירוט מדדי הביצוע:

1. שיעור תשואה להון.
 2. שיעור תשואת FFO למניה.
 3. עמידה ביעדי תכנית העבודה.
 4. ביצועי המניה על פני שלוש שנים לעומת קבוצת התייחסות של חברות דומות (Pear Group).
- לכל אחד ממדדי הביצוע האמורים ניתן משקל יחסי כאשר סיכום ארבעת מדדי הביצוע מהווה את הבסיס לחישוב המענק השנתי. סכום המענק השנתי לא יעלה בכל מקרה על סך של 3.1 מיליון ש"ח. התכנית אינה מהווה התחייבות משפטית של החברה כלפי המנכ"ל אלא בסיס לעבודת הדירקטוריון בבואו להעריך ולחשב בעתיד את המענק השנתי למנכ"ל.

מדדי ביצוע אלה יושמו בקביעת המענק למנכ"ל בגין שנת 2011. על בסיס האמור לעיל החליט דירקטוריון החברה ביום 15 מרץ 2012, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2011 בסך של 1,800 אלפי ש"ח, אשר מחציתו תשולם במזומן ומחציתו בתגמול הוני בדרך של הקצאת 95,238 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. של החברה (לפי מחיר למניה של 9.45 ש"ח המהווה שער ממוצע של שערי מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון). תקופת ההבשלה של המניות למנכ"ל תחל בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק, קרי ביום 1.1.2013.

(3) 20 ימי חופשה בשנה. המנכ"ל יהיה רשאי לצבור עד 40 ימי חופשה, וימי חופשה עודפים שיעמדו לזכותו יהיו ניתנים לפדיון.

(4) 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.

(5) תשלום דמי הבראה על פי הדין.

(6) רכב צמוד. הוצאות החזקת הרכב יחולו במלואם על החברה¹³. המנכ"ל זכאי לטלפון סלולרי וכן להחזר הוצאות השימוש במכשיר הטלפון שבביתו.

(7) החזר הוצאות שיוציא המנכ"ל במסגרת תפקידו כמקובל בחברה.

(8) 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

¹³ דרגת הרכב לא נקבעה בהסכם ההעסקה. נכון למועד פרסום דוח זה, הרכב המשמש את המנכ"ל הינו רכב מדרגה 7.

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 הני"ל נכון ליום 31.12.11 לסך של כ-153 אלפי ש"ח בחודש.

(ב) בנוגע להקצאה פרטית של 1 מיליון כתבי אופציה למנכ"ל על פי תכנית הקצאה פרטית של כתבי אופציה ממרץ 2011, ראה באור 27 ד' (2) לדוחות הכספיים.

1.2.2 נושאי משרה בכירה אחרים

(א) סמנכ"ל כספים - תנאי העסקתה של סמנכ"ל הכספים 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 (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל וכן התאמת הפרשות בגין פיצויים וחופשה כתוצאה מהעלאת שכר במהלך השנה. בהסכם ההעסקה של סמנכ"ל הכספים נקבעו חובות למתן הודעה מוקדמת של כל צד למשנהו על סיום יחסי עובד מעביד של 60 יום. סמנכ"ל הכספים תהא זכאית לבונוסים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת.

(לעניין כתבי אופציה שהונפקו לסמנכ"ל הכספים על פי תוכנית אופציות מחודש אפריל 2011 ראה סעיף 1.2.3 להלן).

(ב) סמנכ"ל השיווק – על פי הסכם ניהול שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו של סמנכ"ל השיווק ואושר ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 13 באוגוסט 2007, זכאי סמנכ"ל השיווק לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם סמנכ"ל 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 סמנכ"ל 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 כתבי אופציה שהונפקו לסמנכ"ל השיווק על פי תכנית אופציות מחודש יולי 2008 ראה סעיף 1.2.3 להלן).

(ג) סמנכ"ל הנדסה – על פי הסכם למתן שירותי ניהול שנחתם בין החברה לבין סמנכ"ל הנדסה ואושר ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 17 במרץ 2008, זכאי סמנכ"ל הנדסה לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם סמנכ"ל הנדסה 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 כתבי אופציה שהונפקו לסמנכ"ל הנדסה על פי תכנית אופציות מחודש יולי 2008 ראה סעיף 1.2.3 להלן).

(ד) סמנכ"ל פיתוח עסקי – תנאי העסקתו של סמנכ"ל הפיתוח העסקי אושרו ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 14 נובמבר, 2010. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (לא כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל. סמנכ"ל הפיתוח העסקי יהא זכאי לבונוסים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת (לענין כתבי אופציה שהונפקו לסמנכ"ל הפיתוח העסקי על פי תכנית אופציות מחודש אפריל 2011 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-31.12.11	מחיר מימוש למניה נכון ל-31.12.11 ¹⁴	מועד מימוש
תכנית א' כתבי אופציה 07/08 (לא סחירים)	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) ¹⁵		7.5 ₪	1.1.11-50% 31.12.13 1.1.12-30% 31.12.13 20% 1.1.13-31.12.13
תכנית ב' כתבי אופציה 07/08 (לא סחירים)	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) ¹⁸		7.5 ₪	1.1.11-50% 31.12.13 1.1.12-30% 31.12.13 20% 1.1.13-31.12.13
תכנית ג' כתבי אופציה 03/11 (לא סחירים)	למנכ"ל החברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	10.3.2011	1,000,000 ניתנים למימוש ל-1,000,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)		10.25 ₪	1.4.13-50% 31.3.16 1.4.14-25% 31.3.16 1.4.15-25% 31.3.16
תכנית ד' תכנית מסגרת מכוחה הוענקו כתבי אופציה 03/11 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	30.3.2011	2,248,500 ניתנים למימוש ל-2,248,500 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות)	50,000 פקעו בעקבות פרישת עובד.	10.46 ₪	1.4.13-50% 31.3.16 1.4.14-25% 31.3.16 1.4.15-25% 31.3.16

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.

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 7.7.08 (מס' אסמכתא 194598-01-2008).

במסגרת תכנית א' ו-ב' לעיל הוקצו לסמנכ"ל השיווק ולסמנכ"ל הנדסה 200,000 כתבי אופציה לכל אחד.

לפרטים נוספים על תכנית האופציות ג' 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 21.3.2011 (מס' אסמכתא 086079-01-2011).

לפרטים נוספים על תכנית האופציות 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 6.4.2011 (מס' אסמכתא 112659-01-2011) וכן באור 19ט' (3) לדוחות הכספיים.

במסגרת תכנית ד' לעיל הוקצו לסמנכ"ל הכספים 292,500 כתבי אופציה, לסמנכ"ל הפיתוח העסקי 244,000 כתבי אופציה, למנהל הבינוי 195,000 כתבי אופציה וליועצת המשפטית ולחשב 170,500 כתבי אופציה לכל אחד.

¹⁴ מחיר המימוש צמוד למדד ומותאם לחלוקות דיבידנד

¹⁵ בעקבות חלוקת 33,355,000 מניות הטבה בנות 1 ₪ ע.נ. כ"א שבוצעה ביום 3.8.09 (לענין זה ראה ראה דו"ח מידי 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.

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 לדח"צים 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 בישיבות 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 31.12.10 הינה דרגה ה'.

נכון ליום פרסום דו"ח זה הגמול השנתי הקבוע בהתחשב בדרגת החברה הינו 86,893 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הקבוע הינו 3,236 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 חשבונאית ופיננסית כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית 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 הדח"צים והדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, בשנת 2011, הסתכם בסך של 940,707 ש"ח.

2.2 תכנית הצעת מניות לדירקטורים

ביולי 2009 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, תכנית להקצאה פרטית של עד 22,500 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות לרבות בגין חלוקת מניות הטבה)¹⁶ לכל דירקטור, לדח"צים 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 דח"צים ושאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם (ה"ה ו. לוי, א. עמר וש. אביטל).

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.

¹⁶ 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.

המניות המוקצות תרשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. דירקטור לו תוקצנה מניות יהיה חייב להחזיק בהן לפחות עד תום שנה ממועד הקצאתן וזאת ביחס לכל מנה ומנה של מניות שתוקצנה לו. המניות כפופות לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה. עד למועד פרסום דוח זה הוקצו לארבעת הדירקטורים על פי תכנית זו 93,748 מניות (23,437 מניות לכל דירקטור).

2.3 פטור ושיפוי

לענין כתבי פטור וכתבי שיפוי חדשים 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 1.1.2010 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד פרסום דו"ח זה:

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות-

(1) ביום 22.11.2011 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, לאחר החלטת ועדת הביקורת והדירקטוריון מיום 22.9.2011 ו-16.10.2011 בהתאמה, הענקת כתבי שיפוי חדשים (להלן: "כתבי השיפוי החדשים") לנושאי משרה של החברה (לרבות למר נתן חץ, דירקטור ובעל שליטה בחברה ולנושאי משרה שיכהנו בחברה בעתיד, שהם ו/או קרוביהם בעלי שליטה בחברה ו/או יהיו בעלי שליטה בחברה מעת לעת) 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.

כתבי שיפוי חדשים המותאמים לשינויים שחלו לאחרונה בחקיקה ובמיוחד לתיקונים בחוק ניירות ערך, תשכ"ח 1968 ולהוראות חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), תשע"א 2011 (להלן: "חוק אכיפה מנהלית"). כתבי השיפוי החדשים יחליפו את כתבי השיפוי הקיימים היום בחברה אך לא יוחלפו ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ואינם מכהנים עוד כיום.

בהתאם לכתב השיפוי החדש סכום השיפוי המירב לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שהיא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח. כמו כן, הותאם כתב השיפוי לשינויים שחלו לאחרונה בחקיקה באופן שיאפשר לחברה לשפות נושאי משרה בחברה בגין אירועים והוצאות המותרים בשיפוי לפי חוק החברות ו/או בחוק ניירות ערך ו/או כל דין אחר לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, בהתאם להוראות סעיף 56 לחוק ניירות ערך והורחבה רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי.

בהתאם להסדר בדבר הפטור לדירקטורים ונושאי משרה הקיים בחברה, כפי שאושר על ידי האסיפה הכללית ביום 2.3.2008, 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. אין באמור בסעיף הפטור כדי לגרוע מהאמור בכל הקשור להתחייבות החברה לשיפוי. ההסדר בדבר הפטור כפי שאושר ביום 2.3.2008 אינו חל ביחס למעשים או מחדלים שבוצעו על ידי נושאי משרה עד ליום 17.3.2005 ולגבי מעשים או מחדלים אלה יחולו הוראות הפטור על פי כתב הפטור הקודם שהיה נוהג בחברה.

ביום 22.11.2011 החליטה האסיפה הכללית שלא לאשר את הארכת ההסדר הקיים בדבר הפטור ביחס למר נתן חץ, דירקטור ובעל שליטה בחברה וזאת ביחס לתקופה שתחילתה מיום 15.11.2011 ואילך.

לפרטים נוספים בדבר עסקה זו ראה באור 27(ד) לדוחות הכספיים, וכן נעשית בזה הפניה לדוחות מיידיים בדבר זימון האסיפות הכלליות שפרסמה החברה ביום 23.1.2008 (מס' אסמכתא 01-024576-2008) וביום 17.10.2011 (מס' אסמכתא 01-303183-2011).

(2) 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 (אשר החליף הסכם קודם מ-30.9.2005), לקבלת שירותי ניהול לתקופה של 5 שנים החל מ- 1.1.2010 ועד 31.12.2014. בהתאם לתיקון 16 לחוק החברות, התשנ"ט 1999 ("חוק החברות") בתום 3 שנים ממועד כניסת הסכם הניהול לתוקף, קרי עד תום שנת 2012, יובא הסכם הניהול לאישור מחודש של האסיפה הכללית ברוב הנדרש על פי הדין וזאת ביחס לתקופה שמיום 1.1.2013 ועד 31.12.2014, כנדרש על פי חוק החברות. 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 ייעול 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 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 למדד בכפוף לכך שבכל מקרה הסכום לא יחרוג מסך נומינלי של 18 מיליון ש"ח 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 קלנדר. (בכל מקרה בו המדד החדש שיפורסם לפני ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון דמי הניהול או לפני תחילת רבעון קלנדר, 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.

דמי הניהול ששולמו לאלוני חץ תמורת מתן שירותי הניהול בשנת 2011 הסתכמו בסך של 13.5 מיליון ש"ח.

(3) 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 אלוני-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 ואלוני 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 אלוני חץ בהתאם ליחס ההון העצמי של שתי החברות עפ"י הדו"חות הכספיים (המאוחדים) 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 אלוני חץ" או מ"קבוצת אמות", תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברה לבין אלוני חץ, באופן שחלק הקבוצה בה מצוי התאגיד בגינו הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם.

ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו כי העסקאות הנזכרות לעיל, 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 שתרכשנה 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 אלוני 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 אלוני חץ, החליטו ועדת הביקורת והדירקטוריון להחיל את הוראות תקנה 1(2) לתקנות ההקלות, הואיל וההשתתפות בפרמיית הביטוח לפוליסות עם אלוני חץ מוזילה את העלויות לחברה ואין בעסקאות הנ"ל אלא לזכות את החברה.

ב-1.2.2011 החליט דירקטוריון החברה כי במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין תאגיד מ"קבוצת אלוני חץ" או מ"קבוצת אמות" או בגין אנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ (להלן: "אנרג'יקס") (אותה עת חברה בת בבעלות מלאה של החברה ולאחר הנפקת מניותיה בבורסה, חברה ציבורית בשליטת אלוני חץ), תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין אלוני חץ לבין אמות ולבין אנרג'יקס באופן שחלק הקבוצה/החברה בה מצוי התאגיד בגינו הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם.

ב-30.3.2011 החליט דירקטוריון החברה, באישור ועדת הביקורת, כי ביחס לתקופה שלאחר 30.6.2011 (תום תקופת הפוליסה הקיימת), תתווסף אנרג'יקס, בכפוף להנפקת מניותיה לציבור ורישומן למסחר בבורסה, למנגנון ההשתתפות בפרמיה של פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי משרה בהתאם להונה העצמי (חלק בעלי מניות הרוב) עפ"י דוחותיה הכספיים השנתיים האחרונים (המאוחדים) כאשר ביחס לתקופה שמיום 1.7.11 ועד 30.6.2012 החישוב יעשה לפי ההון העצמי שלה מיד לאחר ההנפקה (IPO).

ביום 22.11.2011 אישרה האסיפה הכללית להרחיב את פוליסות הביטוח לביטוח דירקטורים ונושאי משרה כפי שתהיינה מעת לעת, ככל הנדרש באופן שהביטוח יכלול גם אירועים אותם ניתן לבטח לפי חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), תשע"א-2011 (להלן: "חוק אכיפה מנהלית").

יצויין כי ועדת הביקורת בהחלטתה מיום 22.9.2011 ודירקטוריון החברה בהחלטתו מיום 16.10.2011, אישרו להחיל את ההרחבות הנ"ל בפוליסות הביטוח כאמור לעיל גם ביחס לבעלי השליטה ו/או קרוביהם, שניהנו במועד אישור ההסדר בדבר ביטוח לדירקטורים ולנושאי משרה או המכהנים כיום או כפי שיהיו מעת לעת וכן לנושאי משרה בחברה שבעלי שליטה בה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהחלטה לגביהם, המכהנים ו/או שיכהנו בחברה מעת לעת. אישורי ועדת הביקורת והדירקטוריון נעשו במסגרת תקנה 1ב(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000.

לפרטים נוספים בדבר עסקאות אלו ראה באור 27 (ד) לדוחות הכספיים, וכן נעשית בזה הפניה לדוחות מידיים בדבר זימון האסיפות הכלליות הנ"ל שפרסמה החברה ביום 23.1.2008 (מס' אסמכתא 01-024576-2008) וביום 17.10.2011 (מס' אסמכתא 01-303183-2011).

כמו כן, נעשית בזה הפניה לדוחות מידיים שפרסמה החברה ביום 10.1.2008 וביום 17.10.2011 על עסקה או התקשרות עם בעל שליטה שאינה טעונה אישור אסיפה כללית בהתאם לתקנה 3א(5) לתקנות החברות (דוחות תקופתיים ומידיים) (מס' אסמכתא 01-010899-2008 ו- 01-303129-2011 בהתאמה).

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), 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.
4. 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.

(2) החברה בצעה במהלך 2011 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. הסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה שטחי משרדים לאלוני חץ במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל המשתנים מעת לעת של כ-620 מ"ר לרבות חניות.
2. הסכמי שכירות לפיהם משכירה החברה משרדים לאנגריקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ (חברה בת של אלוני חץ, בעלת השליטה בחברה) (להלן: "אנגריקס") במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל של כ-208 מ"ר לרבות חניות.
3. החברה התקשרה בהסכם מסגרת עם אנגריקס בקשר עם שכירויות עתידיות של גגות בבעלות אמות, לפיו במקרה בו חברה מקבוצת אמות תחליט להשכיר גג מהגגות שבבעלותה על מנת שיוקנו עליו מערכות סולאריות, תיתן אמות לאנגריקס זכות קדימה לשכור את הגג למטרה זו. ככל שאנגריקס תהיה מעוניינת לשכור את הגג תחתום החברה עם אנגריקס על הסכם שכירות בנוסח שהוסכם עליו במסגרת הסכם המסגרת, לפיו דמי השכירות אותם תשלם אנגריקס לאמות יהיו בשיעור של 10% מהתקבולים שתקבל אנגריקס בפועל מחברת החשמל/ספק השירות החיוני בגין ייצור חשמל במערכת הרלבנטית. הסכם המסגרת נחתם לתקופה של 6 שנים (בכפוף לאישורו על ידי האסיפה הכללית של אנגריקס בתום שלוש שנים ממועד כניסתו לתוקף, בהתאם לתיקון 16 לחוק החברות). אולם במקרה בו אלוני חץ תחזיק, במישרין או בעקיפין, פחות מ-20% מזכויות ההצבעה באנגריקס, או במועד בו יהיה בעל שליטה אחר באנגריקס, המוקדם מביניהם, יהיה רשאי כל צד להביא את הסכם המסגרת לידי סיום בהודעה של 30 יום מראש למשנהו. בנוסף נקבע כי אחת לשנתיים, יבחנו ועדת הביקורת והדירקטוריון של כל צד את גובה דמי השכירות ביחס לאילו המקובלים בשוק השכרת גגות למערכות דומות. במקרה בו אחד מהצדדים בדעה שיש לשנות את דמי השכירות והצד האחר יאשר שינוי המבוקש, יתוקן הסכם המסגרת ביחס להסכמי שכירות עתידיים. לא יגיעו הצדדים להסכמות, כי אז יפקע הסכם המסגרת ויגיע לסיומו.
4. החברה התקשרה בהסכם עם אלוני חץ לתקופה של 5 שנים שתחילתן ביום 12.12.2010 ועד ליום 11.12.2015 לפיו הפרמיה בגין פוליסת ביטוח CRIME- שנרכשה על ידי אלוני חץ, במסגרתה מבוטחת גם החברה (בסך כולל של 22.5 אלפי דולר ארה"ב לשנה) וכן הפרמיה בגין פוליסות ביטוח CRIME שתרכשנה בעתיד ע"י אלוני חץ (ככל שיוחלט ע"י הנהלת אלוני חץ לרכוש פוליסות כאלה בעתיד ובהיקף כסוי ביטוחי ובתנאים שיקבעו על ידה וככל שיוחלט ע"י הנהלת אמות להיכלל בפוליסות העתידיות הנ"ל) תשולם ע"י אלוני חץ וע"י החברה בחלקים שווים. ביום 15.3.12 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, צירופה של אנגריקס להסכם הנ"ל באופן שהפרמיה בגין פוליסת ביטוח CRIME- האמורה תשולם מחציתה ע"י אלוני חץ, 45% ממנה ע"י החברה ו-5% ע"י אנגריקס.
5. לעניין התקשרות החברה בהסכמים עם אלוני חץ ואנגריקס בעניין מנגנון ההשתתפות בפרמיה של פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי משרה ראה האמור לעיל בסעיף (א) (3) של תקנה 22.

תקנה 24- מניות וניירות ערך אחרים המוחזקים על ידי בעלי עניין בתאגיד

להלן רשימת בעלי העניין, אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים נכון ליום 15 מרץ, 2012 במניות וניירות ערך אחרים של 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 4)	1097278 1121086	141,177,318 3,000,000	60.59	60.59	59.34	59.34
מ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ (1)	511495301	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 4)	1097278 1121086	1,270,000 125,000	00.55	00.55	00.57	00.57
נתן וקלרה חץ	51673192	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 4)	1097278 1121086	1,270,000 125,000	00.55	00.55	00.57	00.57
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ (2)	520029984	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 4) אג"ח (סדרה א') אג"ח (סדרה ג')	1097278 1121086 1097385 1117357	35,798,141 795,875 25,296,105 62,242,150	15.36	15.36	15.07	15.07
אבשלום מוסלר	54152343	מניה רגילה כתבי אופציה 03/11 לא סחירים	1097278 1123611	1,374,341 1,000,000	00.59	00.59	0.98	0.98
ורדה לוי	57089369	מניה רגילה	1097278	23,437	0	0	0	0
אורלי ירקוני	053664595	מניה רגילה	1097278	23,437	0	0	0	0
אמיר עמר	022536171	מניה רגילה	1097278	23,437	0	0	0	0
שמואל אביטל	78789559	מניה רגילה	1097278	23,437	0	0	0	0
אמיר ברנע	003794310	מניה רגילה אג"ח (סדרה א')	1097278 1097385	9,000 272,020	0	0	0	0
יהודית זינגר בלוזר	01315086	כתבי אופציה 04/11 לא סחירים	1124270	292,500	0	0	0.12	0.12
אסנת הוכמן-גרהרד	022911408	כתבי אופציה 04/11 לא סחירים	1124270	170,500	0	0	0.07	0.07
אבי חלפון	56774953	כתבי אופציה 07/08 לא סחירים	1117415	200,000	0	0	0.1	0.1
יצחק שדה	4543753	כתבי אופציה 04/11 לא סחירים	1124270	195,000	0	0	0.08	0.08
שמעון אבודרהם	023538945	מניה רגילה כתבי אופציה 07/08	1097278 1117415	9,500 105,000	0	0	0.06	0.06
חצב בר-סלע	055349005	כתבי אופציה 04/11 לא סחירים	1124270	244,000	0	0	0.1	0.1
אוהד ויס	017165309	כתבי אופציה 04/11 לא סחירים	1124270	170,500	0	0	0.07	0.07

(1) מ.ורטהיים (אחזקות) בע"מ הינה חברה פרטית רשומה בישראל, שלפי מיטב ידיעת החברה מוחזקת על ידי דוד ורטהיים (69%);

דרורית ורטהיים (אחותו של דוד ורטהיים) (26%); וגוית רוטנברג נאמנות בע"מ (חברה המוחזקת על ידי רון גוית ובני רוטנברג) (5%)

בנאמנות עבור דרורית ורטהיים.

(2) מתוך הכמות הנ"ל: א) 35,101,213 מניות רגילות בנות 1 ש.ע.נ. ו-750,000 כתבי אופציה (סדרה 4) מוחזקים בחשבון נוסטרו, 20,347

מניות, 2,614,881 ש.ע.נ. אג"ח א' ו-36,950,000 ש.ח.ע.נ. אג"ח ג' מוחזקות בחשבונות ביטוח משותף ברווחים, 489,197 מניות ו-

45,875 כתבי אופציה (סדרה 4) וכן 14,951,558 ש.ע.נ. אג"ח א' ו-23,206,000 ש.ע.נ. אג"ח ג' מוחזקים בקופות גמל ופנסיה ו-187,384

מניות, 7,729,666 ש.ע.נ. אג"ח א' ו-2,086,150 ש.ע.נ. אג"ח ג' מוחזקות בחברות לניהול קרנות נאמנות בע"מ.

תקנה 24א' - הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים, נכון ליום 15 במרץ, 2012

מספר מניות/ ני"ע המירים	
500,000,000	הון רשום
233,006,748	הון מונפק
-	הון מונפק בבעלות החברה
-	הון מונפק בבעלות חברה בת
1,031,874,960	אג"ח (סדרה א')
545,081,600	אג"ח (סדרה ג')
6,265,740	אופציות (סדרה 4)
-	מניות רדומות
1,000,000	אופציות מנכ"ל
2,553,500	אופציות לא סחירות לעובדים ונותני שירותים

תקנה 24ב' – מרשם בעלי המניות של התאגיד

מניות רגילות אמות (מס' נייר 1097278)

שם המחזיק	ח.פ./ת.ז.	כתובת	כמות
החברה לרישומים של בנק הפועלים בע"מ	510356603	יהודה הלוי 62, תל אביב	233,006,748

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

נתן חץ - יו"ר

מספר זיהוי : 051673192

שנת לידה : 1952

מען : רח' ליטווינסקי 12, רמת גן.

נתינות : ישראלית

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ : לא

השכלה : בוגר (BA) כלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן, בוגר ראיית חשבון – אוניברסיטת ת"א, רואה חשבון מוסמך

תאריך תחילת כהונה : 11.8.05

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : דירקטור ומנכ"ל אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ.

חברות בועדות דירקטוריון : יו"ר ועדת תגמול.

האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון : כן.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :

דירקטור ומנכ"ל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון החברה וחברות קבוצת אילות השקעות בנכסים בע"מ מאוגוסט 2005. יו"ר דירקטוריון אנרגיקס מתחדשות בע"מ ודירקטור בחברות מאוחדות של החברה ;

תאגידים בהם מכהן כדירקטור :

אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובכל החברות המאוחדות של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בחברות מאוחדות של החברה, אנרגיקס אנרגיות מתחדשות בע"מ (יו"ר), PSP Swiss, First Capital Realty Inc., Equity One Inc. Property AG. דירקטור וחבר ועדת השקעות ב- Brockton Capital LLP, וכן דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו ובבעלות בני משפחתו.

בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא.

אבירם ורטהים

מספר זיהוי : 055585277

שנת לידה : 1958

מען : רח' התרבות 8, רמת השרון.

נתינות : ישראלית

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ : לא

השכלה : בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות - המסלול האקדמי של המכללה למינהל, רואה חשבון מוסמך.

תאריך תחילת כהונה : 11.8.05

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : לא.

חברות בועדות דירקטוריון : חבר בועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר ועדת תגמול.

האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון : כן.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :

יו"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ מנובמבר 1996, מנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ.

תאגידים בהם מכהן כדירקטור :

חברות מאוחדות של החברה, אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (יו"ר הדירקטוריון), אנרגיקס אנרגיות מתחדשות בע"מ,

רימוני תעשיות בע"מ, PSP Swiss Property AG וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ

ובחברות פרטיות ובעלותו ובעלות בני משפחתו.

בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא.

ורדה לוי

מספר זיהוי : 057089369

שנת לידה : 1961

מען : רח' ארלוזורוב 12, רעננה

נתינות : ישראלית

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ : דירקטורית בלתי תלויה.

השכלה : רואת חשבון

תאריך תחילת כהונה : 11.8.05

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : לא.

חברות בועדות דירקטוריון : חברה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובוועדת הביקורת.

האם החברה רואה בה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון : כן.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :

יועצת עצמאית, סמנכ"ל כספים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ עד 31.3.2008.

תאגידים אחרים בהם מכהנת כדירקטור : ישראל מנדלסון הספקה טכנית והנדסית – קמן (2005) בע"מ.

בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא.

מוטי ברזילי

מספר זיהוי : 022939276

שנת לידה : 1967.

מען להמצאת כתבי בית דין : רח' נחל הבשור 20, הוד השרון.

נתינות : ישראלי.

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ : לא

השכלה : רואה חשבון – B.A כלכלה וחשבונאות, M.B.A מינהל עסקים.

תאריך תחילת כהונה : 16.5.06

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : לא.

חברות בועדות דירקטוריון : אין.

האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון : כן.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :

סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ

תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור :

חברות מאוחדות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ.

בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא.

אמיר ברנע – דח"צ¹⁷

מספר זיהוי: 003794310

שנת לידה: 1939.

מען: אצל ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ, ז'בוטינסקי 7, רמת גן.

נתינות: ישראלית.

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ: דח"צ

תאריך תחילת כהונה: 31 אוגוסט 2006.

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא.

השכלה: תואר דוקטור בכלכלת עסקים ומימון מאוניברסיטת קורנל (איתקה, ניו-יורק), תואר מוסמך בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים.

חברות בועדות דירקטוריות: יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים ויו"ר ועדת הביקורת.

האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון: כן.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:

פרופסור למימון בבית הספר למינהל עסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה החל מ-1998; 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, והחל משנת 2010 חבר בפורום המייעץ בפרופאונד בית השקעות בע"מ. כיהן כדירקטור חיצוני בחברת הביטוח מגדל ובבנק הפועלים בע"מ.

תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור: אין.

בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא.

דוד ליטבק – דח"צ

מספר זיהוי: 005307673

שנת לידה: 1949.

מען: רח' צמרות 6, דירה 103, הרצליה.

נתינות: ישראלית.

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ: דח"צ

תאריך תחילת כהונה: 31 אוגוסט 2006.

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא.

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 דירקטוריות: חבר בועדת הביקורת.

האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון: לא.

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: אין.

בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא.

אמיר עמר

מספר זיהוי: 022536171

שנת לידה: 1966.

מען: הרימון 45, רמת השרון.

נתינות: ישראלית.

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ: לא

תאריך תחילת כהונה: 31 אוגוסט 2006.

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין: לא.

השכלה: תואר בוגר מהפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל-אביב.

חברות בועדות דירקטוריות: אין.

האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון: לא.

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, זיאן, שגיא כהן ושות'.

תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור: תאגיד המים רמת השרון – שרונים.

בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד: לא.

¹⁷ חברה בבעלותו של מר אמיר ברנע שוכרת מהחברה משרדים בשטח של כ-105 מ"ר במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק.

שמואל אביטל

מספר זיהוי : 7878955

שנת לידה : 1951

מען : משק 28 מושב תדבר ד. נ. הנגב

נתינות : ישראלי.

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ : לא

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).

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : לא.

חברות בועדות דירקטוריון : אין.

האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון : לא.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :

יו"ר דירקטוריון המשביר החדש לצרכן בע"מ, יו"ר קרן הפנסיה מבטחים הותיקה, שר במשרד ראש הממשלה בין השנים 2001-2002, גזבר ההסתדרות.

תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור :

נייר חדרה בע"מ, מקסימה בע"מ (יו"ר דירקטוריון), חבר מנהלת קרנות הפנסיה הוותיקות.

בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא.

אורלי ירקוני

מספר זיהוי : 053664595

שנת לידה : 18.1.1956

מען : רח' דב הוז 2, תל אביב

נתינות : ישראלית.

האם דירקטור בלתי תלוי/דח"צ : דירקטורית בלתי תלויה

השכלה : תואר ראשון במתמטיקה של האוניברסיטה העברית; לימודי אקטואריה (חברה מלאה באגודת האקטוארים).

תאריך תחילת כהונה : 10.1.2010

האם עובד של התאגיד, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין : לא.

חברות בועדות דירקטוריון : אין.

האם החברה רואה בה כבעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון : כן.

עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :

אקטוארית; מנכ"ל חב' ישרי 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; מנורה מבטחים החזקות בע"מ; פניסולה פיננסים בע"מ; מעיינות עדן בע"מ (דחצי"ת); פלסטו שק בע"מ (דחצי"ת); חב' ביוקנסל טרפויטיקס אינק. (דחצי"ת).

בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד : לא.

תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד

אבשלום מוסלר – מנכ"ל

מספר זיהוי : 054152343

שנת לידה : 1957

מען : 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).

תאגידים 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.

משמש כאחראי על ניהול סיכונים השוק בחברה.

יהודית זינגר בלוזר – סמנכ"ל כספים

מספר זיהוי : 13150586
שנת לידה : 1965
מען : 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 :
סמנכ"ל כספים בחברה. עד ינואר 2006 סמנכ"ל כספים בחב' מטרו מוטור שווק (1981) בע"מ.
תאגידים אחרים בהם מכהנת כדירקטור : חברות מאוחדות של החברה, חברות מאוחדות של נס-פן בע"מ בחו"ל, 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 – סמנכ"ל שיווק

מספר זיהוי : 56774953
שנת לידה : 1961
מען : רח' אפטר 12, תל אביב
נתינות : ישראלי
תחילת כהונה : יוני 2007
השכלה : אקדמאית - כלכלה
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :
סמנכ"ל שיווק בחברה. עד יוני 2007 – מנהל נכסים מניבים בחב' אחים עופר נכסים (1957) בע"מ (במשך 18 שנים).
תאגידים 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.

שמעון אבודרהם – סמנכ"ל הנדסה

מספר זיהוי : 023538945
שנת לידה : 1968
מען : 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 פרוייקטים, מדצמבר 2005 ועד מרץ 2008 מנהל חטיבת הבניה ומהנדס החברה בקבוצת ישר-רסקו.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור : אין .
האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

חצב בר-סלע – סמנכ"ל פיתוח עסקי

מספר זיהוי : 055349005
שנת לידה : 1958
מען : רח' בר אילן 2 תל אביב
נתינות : ישראלי
תחילת כהונה : ספטמבר 2010
השכלה : תואר ראשון בהנדסת תעשייה וניהול ותואר שני במנהל עסקים.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :
יועץ עצמאי ; שותף מנהל בחב' קינמון החזקות בע"מ ; משנה למנכ"ל בחב' גמלא מילניום השקעות בע"מ
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור : נס-פן בע"מ.
האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

אסנת הוכמן – גרהרד – יועצת משפטית ומזכירת החברה

מספר זיהוי: 22911408
שנת לידה: 1967
מען: רח' ש"י עגנון 6, הוד השרון
נתינות: ישראלית
תחילת כהונה: דצמבר 2005
השכלה: תואר ראשון במשפטים, תואר שני במנהל עסקים.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
יועצת משפטית ומזכירת החברה.
עד דצמבר 2005 עורכת דין במחלקה המשפטית של החברה.
תאגידים אחרים בהם מכהנת כדירקטור: אין.
האם בעלת ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה: לא.

אוהד ויס - חשב

מספר זיהוי: 017165309
שנת לידה: 1978
מען: רח' היובל 24, רעננה
נתינות: ישראלי
תחילת כהונה: יולי 2010
השכלה: תואר ראשון כלכלה וחשבונאות.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
מפברואר 2006 סגן חשב החברה. מיולי 2010 חשב החברה.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור: חברה מאוחדת 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: 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 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 22 בנובמבר 2011 אישרה האסיפה הכללית את תיקון תקנות 144, 145 ו-146א בתקנון החברה העוסקות בשיפוי וביטוח דירקטורים ונושאי משרה. פרטים אודות השינוי בתקנות הנ"ל בהשוואה לנוסח הקודם ראה דוח מיידי מיום 17.10.2011 (אסמכתא מס' 303183-01-2011) ודוח מיידי מיום 22.11.2011 (אסמכתא מס' 335355-01-2011).

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון

(א) החלטות הדירקטוריון שאינם טעונות אסיפה כללית והמלצותיו בפני האסיפה הכללית:

1. דירקטוריון החברה החליט בישיבתו מיום 1.2.2011 לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2011 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור 14 אגורות למניה בכל רבעון ובסה"כ 56 אגורות למניה לכל שנת 2011.
2. בהתאם להחלטתו בסעיף 1 דלעיל, בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2011 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 14 אגורות למניה לכל רבעון, ובסה"כ 56 אג' למניה.
3. לעניין החלטת דירקטוריון החברה לתיקון תקנון החברה, ראה תקנה 28 לעיל.
4. לעניין עסקאות של החברה עם בעל עניין בה ראה תקנה 22 לעיל.
5. בחודש דצמבר 2011 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 150 מיליון ₪ ע.ג. אגורות חוב (סדרה ג') של החברה בדרך של הרחבת סדרה שבמחזור, למספר משקיעים מוסדיים תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה וריבית גלומה, של כ- 163.5 מיליון ש"ח. ראה דוח מיידי מיום 20.12.2011 (אסמכתא מס' 368259-01-2011).
6. בחודש פברואר 2012 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 31.5 מיליון ₪ ע.ג. אגורות חוב (סדרה ג') של החברה בדרך של הרחבת סדרה שבמחזור, למספר משקיעים תמורת סך נטו, בניכוי הוצאות הנפקה, של כ- 35.3 מיליון ש"ח. ראה דוח מיידי מיום 13.2.2012 (אסמכתא מס' 040017-01-2012).
7. בחודש מרץ 2012 החליט דירקטוריון החברה לאשר מדיניות דיבידנד לשנת 2012 בדבר חלוקת דיבידנד בשיעור של 16 אגורות למניה בכל רבעון ובסה"כ 64 אגורות למניה לכל שנת 2012. ראה דוח מיידי מיום 18 מרץ 2012.

(ב) החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות המנהלים:

1. ביום 22.11.2011 החליטה האסיפה הכללית של החברה שלא לאשר את הארכת ההסדר הקיים בדבר הפטר ביחס למר נתן חץ, דירקטור ובעל שליטה בחברה וזאת ביחס לתקופה שתחילתה מיום 15.11.2011 ואילך.

תקנה 29א' - החלטות החברה

1. בחודש מרץ, 2011 החליט דירקטוריון החברה (בהמלצתה ובאישורה של ועדת הביקורת) לאשר אימוץ תכנית תגמול למנכ"ל החברה. ראה דוח מיידי מיום 13.3.2011 (אסמכתא מס' 077109-01-2011).
2. לעניין החלטות החברה בנושא פטור ביטוח והתחייבות לשיפוי ראה תקנה 22 (עסקאות עם בעלי שליטה) לעיל.

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 15 מרץ, 2012

חלק ה'

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל
הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של "אמות השקעות בע"מ" (להלן - אמות), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על לעניין זה, חברי ההנהלה לעניין זה הם:

1. אבי מוסלר, מנכ"ל.

2. יהודית זינגר בלוצר, סמנכ"ל כספים.

3. אוהד ויס, חשב.

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

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לכלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

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

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה: בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2011 היא אפקטיבית.

(א 1) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

**הצהרת מנהלים
הצהרת מנכ"ל**

אני, אבי מוסלר, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של חברת אמות השקעות בע"מ (להלן - אמות) לשנת 2011 (להלן - הדוחות).
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות:
א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלה כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים באמות ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה
אבי מוסלר, מנכ"ל

15 במרץ, 2012

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר בלוזר, מצהירה כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות של חברת אמות השקעות (להלן- אמות) לשנת 2011 (להלן- הדוחות).
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של אמות לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של אמות, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של אמות, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של אמות לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן-
 - ב. כל תרומית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים באמות :
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לאמות, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות;
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

חתימה

יהודית זינגר בלוזר, סמנכ"ל כספים

15 במרץ, 2012