



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 30.06.11

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-29	דוח הדירקטוריון
30	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
31	דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי
32	דוח תמציתי מאוחד על הרווח והפסד
33	דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל
34-38	דוח תמציתי על השינויים בהון העצמי
39-40	דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים
41-49	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
50-56	דוחות כספיים נפרדים
57-60	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2011 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2010.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בהשכרה, ניהול ואחזקה, של נדל"ן בארץ וכן ברכישה, ייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן-"אלוני חץ"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. בחודש אוגוסט 2011, לאחר תאריך המאזן, חזר אי השקט לשווקים אשר מתבטא בין היתר בירידות בבורסות העולם. אין ביכולתה של החברה להעריך את השפעת עניין זה על הכלכלה העולמית בכלל ועל המשק הישראלי בפרט.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני, 2011 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים ¹93 נכסים מניבים בישראל בשטח של כ-567 אלפי מ"ר ובנוסף כ-215 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.06.11 הינו 97.0% לעומת 96.4% ליום 30.06.10. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לקבוצה מספר חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה.

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

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

4-6/2010	4-6/2011	% שינוי 2010-2011	1-6/2010	1-6/2011	% שינוי 2010-2011	
93	106	14%	183	210	14.8%	NOI
85	96	12.9%	167	189	13.2%	EBITDA
47	101	114%	47	101	115%	התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
56	127	127%	126	163	29.4%	רווח נקי לתקופה
68	73	7.4%	137	157	14.6%	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת נמשכת
52	60	15.4%	101	117	15.8%	FFO ריאלי
25.0	26.2	4.8%	49.0	50.7	3.5%	FFO למניה (אגורות)

נתוני נזילות ליום 30 ביוני 2011:

- יתרת המזומנים וקווי אשראי לא מנוצלים של הקבוצה מסתכמת לכ- 1 מיליארד ש"ח.
- שווי נכסים לא משועבדים כ- 4 מיליארד ש"ח.

דגשים עיקריים לתקופת הדוח שהסתיימה ביום 30 ביוני, 2011

החברה עדכנה, כלפי מעלה את התחזיות לשנת 2011.	עדכון תחזיות לשנה הנוכחית
סך של 210 מיליון ש"ח לעומת 183 בתקופה המקבילה אשתקד. הצמיחה נובעת בעיקר בשל רכישת נכסים במהלך שנת 2010 לצד גידול בשכר דירה של נכסים קיימים.	צמיחה של 15% בנתוני NOI
סך של כ- 96 מיליון ש"ח ברבעון הנוכחי לעומת 93 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד (92 מיליון בנטרול הכנסה חד-פעמית ברבעון המקביל).	גידול של 3.4% (4.5% ב- NOI מנכסים דומים.
סך של כ- 189 מיליון ש"ח לתקופה המדווחת לעומת כ- 167 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת אשתקד. נובע בעיקר מגידול ב- NOI.	עלייה של 13% ב- EBITDA
סך של כ- 117 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת סך של כ- 101 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת שנה שעברה.	עלייה של 16% ב- FFO
כ- 97.0% תפוסה לעומת 96.4% ל- 30.06.10 ו- 96.5% ליום 31.12.10.	שיעור תפוסה יציב: גבוה מאוד
החברה כמדיניות אסטרטגית ארוכת טווח שומרת על רמת מינוף יציבה. שיעור המינוף ל- 30 ביוני 2011 הינו כ- 52.4% לעומת 54.6% בתקופה המקבילה אשתקד.	שיפור קל ברמת מינוף
לעומת 8.05% ו 8.26% ל- 31 בדצמבר 2010, ול- 30 ביוני 2010 בהתאמה.	כ- 8.00% שיעור היוון משוקלל

אירועים מהותיים 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 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 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 אלף מ"ר (להלן "הנכס"). הנכס מושכר במלואו לשוכר יחיד. תמורה 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 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 (Sale and lease back) בדמי שכירות צמוד 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 בעלת מלוא הזכויות החכירה המהוונות במבנה כולו, הבנוי על מקרקעין 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 כולו יגיע לסך של כ- **12.5 מיליון ש"ח** לשנה.

ג. רכישת זכויות במתחם 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 "כבית 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" ו "בית דובנוב 10" ובלמעלה מ- 70% "בבית אמות משפט". רכישה זו בוצעה תמורת **סך של כ- 26 מיליון ש"ח**.

2. קבלת אשראי בנקאי לזמן ארוך

בחודש יוני 2011, חתמה החברה על הסכם עם בנק הפועלים בע"מ 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%.
- שמירה על היקף נכסים לא משועבדים שלא יפחת מסך של מיליארד ש"ח.

יצוין כי על פי הסכמי מסגרת אשראי, בהיקף של 600 מיליון ש"ח, עליהם חתומה החברה עם שני בנקים, על החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות (covenants) כדלקמן:

- שמירה על יחס הון העצמי לסך מאזן בשיעור שלא יפחת משיעור של 25%.
- שמירה על יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי נדל"ן בהקמה) ל- NOI בשיעור שלא יעלה על 10.
- אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

נכון לתאריך פרסום הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

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.

3. תכנית תגמול

א. תכנית תגמול למנכ"ל החברה

לפרטים ראה ביאור 3.3 לדוחות הכספיים.

ב. תכנית אופציות לעובדים

לפרטים ראה ביאור 3.3 לדוחות הכספיים.

4. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

לפרטים על הפרויקטים בבנייה: פרויקט משרדים ברמת גן, פרויקט משרדים בפתח תקווה ופרויקט בפארק אפק בראש העין, ראה פירוט בדוח דירקטוריון השנתי לשנת 2010 עמוד 56.

פרויקטים לפיתוח בשלבי תכנון והשבחה (7 פרויקטים)

לפרטים ראה דוח דירקטוריון השנתי לשנת 2010, עמוד 56.

5. ליווי בנקאי לבניה

לפרטים ראה דוח דירקטוריון השנתי לשנת 2010, עמוד 57.

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

שוי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.2011	שעור תפוסה ליום 30.06.11	שוי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.11	NOI	הכנסות מדמי שכירות 1-6/11	שטח עילי ליום 30.06.11 (*)	שימושים
באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	מ"ר	
538,365	96.8%	2,322,667	85,952	88,260	208,106	משרדים
-	97.5%	1,820,983	71,667	73,213	108,459	מרכזים מסחריים
-	100%	587,243	19,320	19,287	40,274	סופרמרקטים
-	97.8%	773,845	26,004	25,315	190,385	פארקים תעשייתיים
-	94.9%	130,422	7,467	7,709	19,813	תחנות מרכזיות
538,365	97%	*5,635,160	**209,763	213,784	567,037	סך הכל

שוי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.2011	שעור תפוסה ליום 30.06.11	שוי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.11	NOI	הכנסות מדמי שכירות 1-6/11	שטח עילי ליום 30.06.11 (*)	אזור גיאוגרפי
באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	מ"ר	
225,666	94.8%	1,583,827	55,074	56,744	113,706	מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)
306,716	98.4%	2,260,060	85,300	85,910	224,222	מעגל 2 (עוטף גוש דן)
-	96.9%	925,691	33,353	34,254	136,498	מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)
5,983	96.5%	865,582	36,683	36,876	92,611	מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)
538,365	97%	*5,635,160	**209,763	213,784	567,037	סך הכל

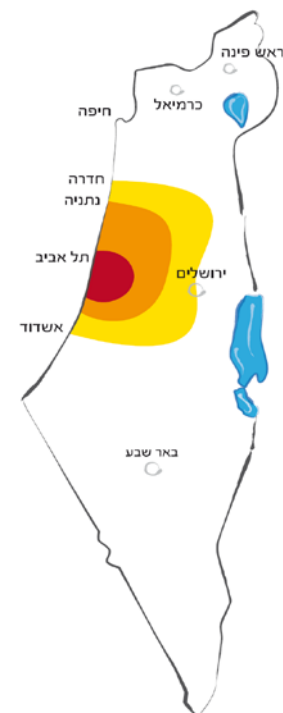
*לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי.

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

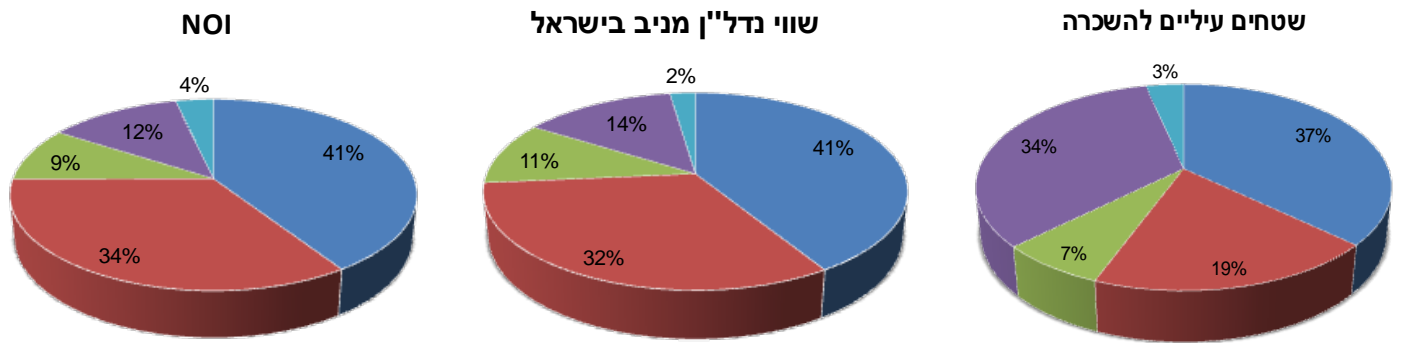
**כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

טבלת ערים ע"פ מעגלי ביקוש

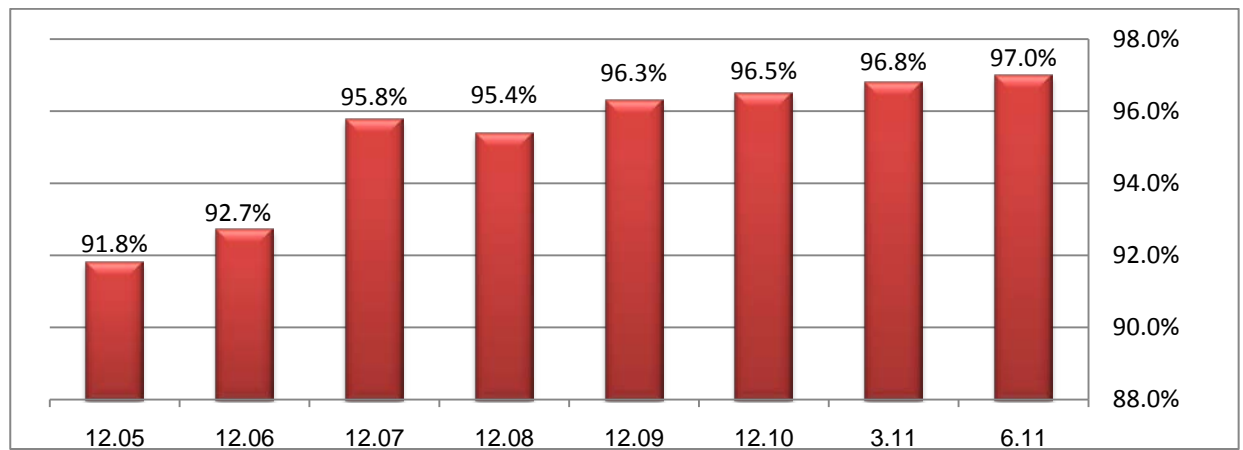
מעגל 2	מעגל 1
נתניה *	תל אביב *
הרצליה *	רמת גן *
כפר סבא *	גבעתיים *
רעננה *	
ראש העין *	
פתח תקווה *	
קרית אונו *	
חולון *	
ראשלי"צ *	
בת ים *	
לוד *	
מעגל 4	מעגל 3
נהריה *	חדרה *
מעלות *	קיסריה *
עכו *	אור עקיבא *
קרית *	רחובות *
כרמיאל *	ירושלים *
קיבוץ אלונים *	אשדוד *
צפת *	מודיעין *
ראש פינה *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



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



שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



מניתוח נכסיה של החברה עולה כי :

- החברה ממשיכה לשמור על תפוסה גבוהה ביותר
- למעלה מ-70% משווי נכסי החברה נובע מנכסים באזור גוש דן והמרכז
- לחברה עתודות קרקע לפיתוח באזורים אסטרטגיים מרכזיים
- החברה שומרת על תמהיל שימושים מגוון של נכסיה המניבים

(Net Operating Income) NOI

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

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

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

צמיחה לצד השבחה (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 2</u>	<u>רבעון 3</u>	<u>רבעון 4</u>	<u>רבעון 1</u>	<u>רבעון 2</u>	
<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>	באלפי ₪
92,907	92,353	93,930	93,955	96,056	ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾
-	-	-	9,492	10,260	נכסים בישראל שנרכשו ⁽²⁾
92,907	92,353	93,930	103,447	106,316	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI

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

1. ה-NOI ברבעון השני של שנת 2011 הסתכם ל-106 מיליון ש"ח לעומת 93 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-14.4%**. הגידול ב-NOI נובע בחלקו מגידול כאמור בסעיף 2 כדלהלן ובחלקו מרכישת נכסים חדשים.
2. ה-NOI ברבעון השני של שנת 2011 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-96 מיליון ש"ח לעומת 93 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-3.4%**. (בנטרול הכנסה חד פעמית של כ-1 מיליון ₪ משוכר שעזב בהסכמה לפני תום תקופת החוזה ונכללה ברבעון השני של שנת 2010 שיעור הגידול הינו 4.5%).

שיעור ההיוון המשוקלל

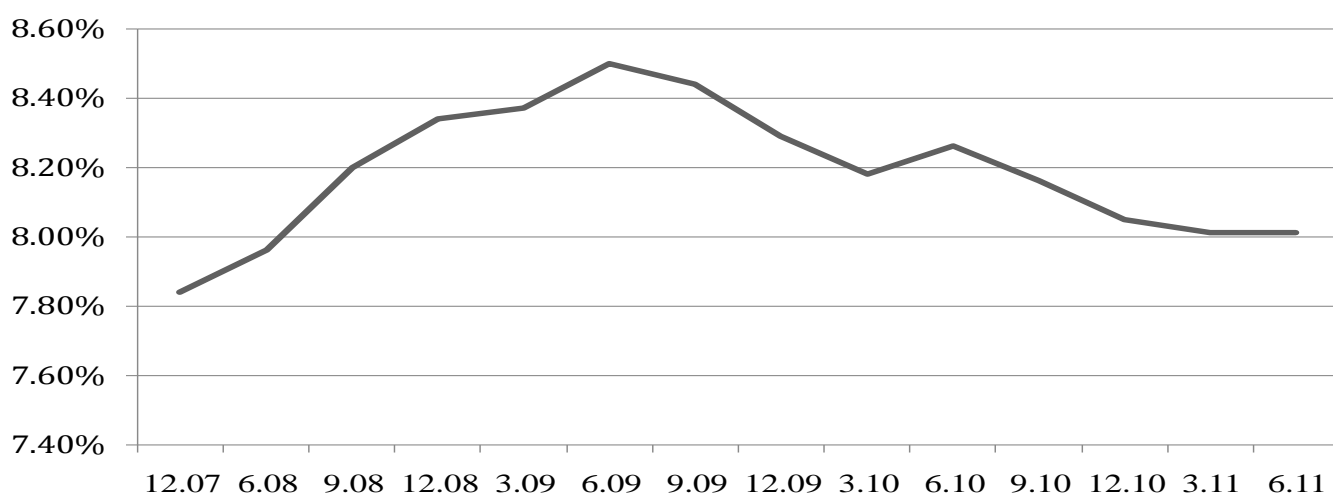
להלן תחשיב שיעור היוון משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2011:

<u>מיליוני ₪</u>	
5,651	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2011
<u>(129)</u>	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
5,522	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 דצמבר, 2010
<u>5</u>	השקעות צפויות בבנייה לשוכרים חדשים
<u>5,527</u>	סה"כ נדל"ן להשקעה מתוקנן
106.3	NOI רבעון שני 2011 בישראל
425	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2011
<u>17</u>	NOI צפוי בגין תוספות שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
<u>442</u>	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן
	NOI הנ"ל אינו מהווה תחזית החברה לשנת 2011-ראה תחזית 2011 בהמשך.
<u>8%</u>	שיעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

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

כל שינוי חיובי או שלילי של 0.15% בשיעור ההיוון (Cap Rate) משפיע על שווי תיק הנדל"ן של הקבוצה בכ- 100 מיליון ש"ח.

השינוי בשעור ההיוון 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):

לשנה 2010	לתקופה 4-6/10	לתקופה 4-6/11	לתקופה 1-06/10	לתקופה 1-6/11	
377,491	55,543	126,951	125,628	163,255	רווח נקי לתקופה
(9,859)	634	(16,928)	1,252	(16,124)	פעילות שהופסקה
(273,647)	(47,012)	(100,654)	(47,012)	(100,654)	התאמת שווי הוגן
30,635	3,534	14,213	4,579	8,398	מיסים נדחים
(2,612)	-	-	-	-	הפרשות
5,790	3,768	954	5,062	1,578	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,172	216	(707)	443	21	פחת, הפחתות ושוונות
148,688	16,683	23,829	89,952	56,474	FFO נומינלי
56,826	35,384	36,448	11,161	60,360	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער
205,514	52,067	60,277	101,113	116,834	FFO ריאלי
97.9	25.0	26.2	49.0	50.7	FFO למניה (אגורות)

העליה ב- FFO ברבעון השני של שנת 2011 לעומת התקופה מקבילה דאשתקד בסך של כ- 8 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעליה ב- EBITDA בסך של כ- 11 מיליון ש"ח ובקיצוץ עליה בריבית הריאלית בסך של כ- 3 מיליון ש"ח.

תחזית לשנת 2011

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

- מצבת הנכסים של הקבוצה ליום 30 ביוני 2011 והרכישות שבוצעו לאחר תאריך הדוח.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים במחצית השנייה של שנת 2011.
- סביבת אינפלציה בשנת 2011 של כ- 2.8%.
- הנחה כי לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- התחזית אינה מניחה רכישה או מימושים של נדל"ן להשקעה, מעבר לאמור לעיל.

בפועל 2010	בפועל 1-6/11	תחזית מקורית 2011	תחזית מעודכנת 2011	
369	210	415-425	425-430	NOI (במיליוני ש"ח)
206	117	230-240	235-240	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
97.9	50.07	99-104	102-104	FFO / למניה (אגורות)

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2011 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אמדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

תוצאות הפעילות

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

לשנה	לשלושה חודשים שהסתיימו		לשישה חודשים שהסתיימו		
	30.6.2010	30.6.2011	30.6.2010	30.6.2011	
420,128	104,697	121,006	206,834	239,957	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>50,914</u>	<u>11,827</u>	<u>14,690</u>	<u>23,975</u>	<u>30,194</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
369,214	92,870	106,316	182,859	209,763	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
273,647	47,012	100,654	47,012	100,654	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
32,138	7,318	9,516	15,617	19,560	הוצאות הנהלה וכלליות
917	228	227	458	455	תרומות
<u>1,472</u>	<u>111</u>	<u>(208)</u>	<u>225</u>	<u>867</u>	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
608,334	132,225	197,435	213,571	289,535	רווח מפעולות רגילות
<u>191,442</u>	<u>72,605</u>	<u>73,122</u>	<u>80,662</u>	<u>133,653</u>	הוצאות מימון, נטו
416,892	59,620	124,313	132,909	155,882	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסה
<u>29,542</u>	<u>3,443</u>	<u>14,290</u>	<u>6,029</u>	<u>8,751</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
387,350	56,177	110,023	126,880	147,131	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>(9,859)</u>	<u>(634)</u>	<u>16,928</u>	<u>(1,252)</u>	<u>16,124</u>	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
377,491	55,543	126,951	125,628	163,255	רווח נקי לתקופה

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 240 מיליון ש"ח לעומת סך של 207 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-16%. הגידול בסך 33 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 13 מיליון ש"ח, ומגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך 2010 ו-2011 בסך של כ-20 מיליון ש"ח.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-30 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-24 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע מהוצאות תפעול מנכסים שנרכשו במהלך 2010 ומנכסים קיימים.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

התאמת השווי ההוגן הסתכמה בתקופה המדווחת לסך של כ-101 מיליון ש"ח, לעומת 47 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. השינוי נובע בעיקרו מגידול ב- NOI כתוצאה מעליית מדד בחציון הראשון של השנה בשיעור של כ-2.16%. בדוחות הכספיים אלו הנהלת החברה הסתמכה על הערכת שווי של מעריך מקצועי חיצוני בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן המניב והנדל"ן בהקמה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בתקופה המדווחת בסך של 20 מיליון ש"ח לעומת 16 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 4 מיליון ש"ח נובע מגידול בהיקף הפעילות של החברה בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ- 134 מיליון ש"ח לעומת 81 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 53 מיליון ש"ח מוסבר כדלקמן :

- גידול בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-49 מיליון ש"ח, עקב עליה בשיעור המדד ב- 2.16% בתקופה המדווחת לעומת עליה בשיעור המדד בתקופה המקבילה אשתקד בשיעור 0.4%.
- גידול בהוצאות ריבית בסך 4 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי, נטו שהסתכם לתאריך המאזן בכ- 3.4 מיליארד.

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 9 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 3 מיליון ש"ח נובע בעיקרו, מהתאמת השווי ההוגן בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה

הסתכמה ברווח של כ-16 מיליון ש"ח וכוללת רווח מירידה בשיעור החזקה, עקב הנפקת חברת הבת אנרגיקס- אנרגיות מתחדשות בע"מ, אשר הוכר הרבעון, בסכום של כ-18 מיליון ש"ח, נטו לאחר מיסים.

תזרימי מזומנים

פעילות שוטפת נמשכת - תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 157 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 137 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ש"ח

מקורות

157	מפעילות שוטפת
531	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
31	תמורה ממימוש נכס והתחייביות מיועדות למימוש
33	תמורה מהנפקת חברת בת

סך מקורות

752

שימושים

161	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
119	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים
65	דיבידנד ששולם
33	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
6	השקעה ברכוש קבוע ואחרות
<u>384</u>	<u>סה"כ שימושים</u>

עליה במזומנים

368

מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

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

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

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

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

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

- לתאריך המאזן יתרת המזומנים וקווי אשראי שאינם מנוצלים של הקבוצה הינן כ- 1 מיליארד ש"ח.
- לקבוצה תיק נדל"ן בהיקף של כ- 6.2 מיליארד ש"ח, כ- 65% מתיק הנדל"ן של הקבוצה בסך של כ- 4.0 מיליארד ש"ח, חופשי מכל שיעבוד.
- החוב הפיננסי, נטו לתאריך המאזן הינו כ- 3.4 מיליארד ש"ח.

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 A1/Positive וע"י S&P מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג A+/Stable.
אגרות חוב סדרה ג' - מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A1/Positive.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 4 מיליארד ש"ח, מתוכם 3.5 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 5.7 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינת כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה עמוד 17.

הון עצמי

ההון העצמי לתאריך המאזן הסתכם לסך של 2.46 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.65 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.10 הסתכם לסך של 2.35 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.19 ש"ח).

דיבידנד

בחודש פברואר 2011, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2011 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.56 ש"ח למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 14 אג' למניה, בכפוף להחלטה ספיציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, **במרץ 2011** הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2011 בסך של 14 אג' למניה (32,268 אלפי ש"ח) שישולם במהלך אפריל 2011.

במאי 2011, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2011 בסך של 14 אג' למניה (32,288 אלפי ש"ח) שישולם במהלך יוני 2011.

באוגוסט 2011, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2011 בסך של 14 אג' למניה (32,309 אלפי ש"ח) שישולם במהלך ספטמבר 2011.

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.

השקעות בתחום הסולארי

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

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

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 14 באוגוסט, 2011.

נספחים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ו' – דוחות נפרדים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

פרטים לגבינו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2010 .

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי נכסים מניבים

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

ב. עלות המימון

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

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

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

3. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 30/06/11	+2.5%	+5.0%	
87,272	43,636	*1,745,445	(43,636)	(87,272)	הלוואות צמודות מדד
85,906	42,953	*1,718,118	(42,953)	(85,906)	אג"ח צמודות מדד
173,178	86,589		(86,589)	(173,178)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן (לפי שיעור היוון של 4%) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

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

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 30/06/11	+5%	+10%	
32,821	16,411	328,212	(16,411)	(32,821)	הלוואות בריבית משתנה

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 30/06/11	+5%	+10%	
(29,227)	(14,524)	1,745,445	14,348	28,524	הלוואות שקליות
(998)	(495)	47,240	488	968	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(30,224)	(15,019)		14,836	29,491	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

לשינויים בריבית לפדיון** (באלפי ₪):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 30/06/11	+5%	+10%	
(25,023)	(12,454)	1,670,878	12,265	24,418	אג"ח מונפק

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 30/06/11	+5%	+10%	
(26,478)	(13,159)	1,652,308	13,002	25,850	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 הוגן 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-30/06/11 3.65%).

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בשע"ח		שווי הוגן*	עליה בשע"ח		
-10%	-5%	ליום 30/06/11	+5%	+10%	
(10,308)	(5,154)	(103,081)	5,154	10,308	השקעות בדולר קנדי
11,012	5,506	110,118	(5,506)	(11,012)	התחייבויות בדולר קנדי
704	352		(352)	(704)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה ריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 30/06/11	+5%	+10%	
356	177	(103,081)	(177)	(353)	השקעות בדולר קנדי
(944)	(470)	111,118	467	931	התחייבויות בדולר קנדי
(588)	(293)		290	578	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

א. תרומות

בשנת 2010 תרמה החברה סך של כ-917 אלפי ש"ח, בעיקר לגופים העוסקים בחינוך של נוער ותמיכה בנוער עם מוגבלות פיזיות.

ב. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

נתן חץ – רואה חשבון מוסמך, בעל תואר BA בכלכלה ומינהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מכהן כמנכ"ל אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: PSP Swiss Properties AG, First Capital Realty INC, Equity One INC. (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בארץ או בחו"ל בעלות פעילות והיקף גדול), בעבר כיהן בין היתר גם כדירקטור בחברות הציבוריות הבאות: בנק המזרחי המאוחד בע"מ, מנכ"ל/יו"ר דירקטוריון של עוגן נדל"ן מניב בע"מ.

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

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

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

אמיר ברנע – בעל תואר דוקטור במימון ותואר מוסמך בכלכלה. מכהן כפרופסור למימון בבית הספר לעסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה. מכהן כיו"ר ועדת הביקורת וכיו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים. חבר בפורום המייעץ של פרופאונד בית השקעות. כיהן כדירקטור בבנק הפועלים ובמגדל ביטוח.

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

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2010 – פרטים נוספים על התאגיד, כפי שפורסם ביום 13 במרץ 2011.

ג. דירקטורים בלתי תלויים

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

ד. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פריטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב 1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

ייחוד פעולות

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

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 6.7.2008 בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר 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 2010 הוגשו ונדונו ארבעה דוחות ביקורת בכתב של מבקר הפנים.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

למיטב ידיעת הנהלת החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את 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 2010 שולם למבקר הפנים סך של 131 אלפי ש"ח.

ה. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

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

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

הוועדה וחבריה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

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

כל ארבעת חברי הוועדה נקבעו על ידי דירקטוריון החברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית 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 2010. עובר למינויים, מסרו חברי הוועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים ביניים

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

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בשתי ישיבות של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימו ביום 7.8.2011 ו-10.8.11. בישיבות של הוועדה השתתפו כל חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבות מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, היועצת המשפטית, רואי החשבון המבקרים והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

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

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ביניים לרבעון השני של שנת 2011 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 14 לאוגוסט 2011. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו שמונה חברי דירקטוריון (מר אבירם ורטהים לא נכח).

ו. הדירקטוריון

ברבעון השני של שנת 2011 קיים הדירקטוריון 5 ישיבות. ועדות הדירקטוריון קיימו ישיבות נוספות.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי הוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. **בקביעת השווי הוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים.** בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי הוגן של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב. בקביעת השווי הוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח 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 הני"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי הוגן אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2010 בביאור 18א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 17 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 119 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינת מסתכם לסך של כ- 107 מיליון ש"ח, בגינת נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 25 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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

נספח ד' – גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבדי הציבור (אג"ח סדרה א')

אפשרות המרה לגי"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרו וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרו	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 30/06/11	שווי בריטאי ליום 30/06/11	ערך בדוחות המספיים ליום 30/06/11	ערך נקוב צמוד ליום 30/06/11	ערך נקוב נומינלי ליום 30/06/11 ²	ערך נקוב במועד ההתפקה	מועד ההתפקה
אין					64,895	1,261,158	1,333,558	1,333,558	1,289,844	500,000	05/06/06
שעבדים	ערכות לתשלום ההתחייבות	מידרוג	מידרוג	מעלות	זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לגי"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למיימושה						
שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ₪.	אין	זירוג נוכחי מייים 20.12.10 AI/Positive	זירוג מ-22.6.10 ועד 20.12.10 AI/Stable	זירוג נוכחי מייים 16.1.11 iIA+/Stable	זירוג מ-17.1.10 ועד 16.1.11 iIA/Stable	זירוג מ-7.7.09 ועד 17.1.10 iIA/Negative	זירוג מ-30.11.08 ועד 7.7.09 iIA/Stable	זירוג מ-14.8.08 ועד 30.11.08 iIAA-/Negative	זירוג מההתפקה ועד 14.8.08 iIAA-/Stable	לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות חוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיית הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החלטה דירקטוריון הבורסה לאמור, מחויבת החברה להודיע שבו 45 יום מתאריך החלטתה ת"ל, על מועד פדיון מוקדם תשלום למחזיקים את הקרו והריבית שנצברה עד מועד הדוח במועד. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיידית ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בהתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות חוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.	
		זירוג מ-22.6.10 ועד 12/08 AI/Negative	זירוג מההתפקה ועד 12/08 Aa3/Stable	זירוג מ-30.11.08 ועד 7.7.09 iIA/Stable	זירוג מ-14.8.08 ועד 30.11.08 iIAA-/Negative	זירוג מההתפקה ועד 14.8.08 iIAA-/Stable					

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

מהותיות הסדרה (סך התחייבויות התואגיד על פיה לתום שנת הדיווח כפי הצגתן בלוח כספי נפרד (סולו) של התואגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התואגיד 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 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 הדרי"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מחתתית כמשמעות המונח בתקנת ניירת ערד.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה א') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדרי"ח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

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

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבדי הציבור (אג"ח סדרה ג')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמודה (קרו וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרו	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 30/06/11	שווי בולטאי ליום 30/06/11	ערך בדוחות המספיים ליום 30/06/11	ערך נקוב צמוד ליום 30/06/11	ערך נקוב נומינלי ליום 30/06/11	ערך נקוב במועד התופקה	מועד התופקה
אין	מודד המחויבים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל)	4.9%	9,120	409,720	387,506	387,506	363,582 ³	168,000	31/12/09
באלפי ₪											
שעבודים		ערבות לתשלום ההתחייבות		זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושן							
		מיליון									
		20.12.10 נופתי מ- AI/Positive									
		22.6.10 ועד 20.12.10 AI/Stable									
		22.6.10 ועד 31.12.09 AI/Negative									
				<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות לחולט על מחיקה מהרשום למסחר של אגרות חוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ג') נחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה ה"ל, על מועד פדיון מוקדם כשבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרו והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון תמוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p>							

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

מהותיות הסדרה (סד התחייבויות התאגיד על פילה לתום שנת הדיווח כפי הצגתו בדוח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מזהות 5% או יותר מסד התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפדה (אם חלה)	האם התנאים להצמדות תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח נבמהלכה חזיווח נבמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדג"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב 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 הדג"ח	אין מנבלות	חשעבוד תקף	אין	אין

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

אמות השקעות בע"מ

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה ליום 30.06.2011 (באלפי ש"ח):

ס"ה כ	התאמות	ללא הצמדה	הצמדה למדד	מטח אחר *	דולר ארה"ב	דולר קנדי	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
411,222	-	408,985	-	637	10	1,590	רכוש שוטף כספי
5,415	-	-	-	-	5,415	-	מזומנים ושווי מזומנים
14,486	-	14,486	-	-	-	-	פיקדונות ומזומנים מוגבלים
820	820	-	-	-	-	-	לקוחות
29,446	1,674	27,772	-	-	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
4,000	4,000	0	-	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
22,514	1,408	-	-	-	-	21,106	נכס המיועד למימוש
487,903	7,902	451,243	-	637	5,425	22,696	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
94,336	-	-	-	-	-	94,336	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
19,036	0	19,036	-	-	-	-	נכס פיננסי זמין למכירה
4,995	477	-	4,518	-	-	-	יתרות חובה ליזמן ארוך
606,270	8,379	470,279	4,518	637	5,425	117,032	סך נכסים כספיים
6,189,234	6,189,234	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
15,283	15,283	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
17,677	17,677	-	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
6,222,194	6,222,194	-	-	-	-	-	סך נכסים לא כספיים
6,828,464	6,230,573	470,279	4,518	637	5,425	117,032	סך הנכסים
267,694	-	3,351	242,677	664	21,002	-	התחייבויות שוטפות
8,840	-	8,840	-	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
3,508	3,508	-	-	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
123,327	6,242	28,247	88,838	-	-	-	התחייבויות מס שוטפות
22,246	-	22,246	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
0	-	0	-	-	-	-	התחייבויות מיועדות למימוש
0	-	0	-	-	-	-	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
13,941	7,000	-	-	-	-	6,941	דיבידנד שהוכרז
439,556	16,750	62,684	331,515	664	21,002	6,941	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
1,612,937	-	-	1,612,937	-	-	-	התחייבויות שאינן שוטפות
98,493	-	-	-	-	-	98,493	אגרות חוב
1,898,101	-	300,205	1,591,409	6,487	-	-	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
3,609,531	-	300,205	3,204,346	6,487	-	98,493	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
4,049,087	16,750	362,889	3,535,861	7,151	21,002	105,434	סך התחייבויות כספיות
261,149	261,149	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
24,684	24,684	-	-	-	-	-	הפרשות
36,305	36,305	-	-	-	-	-	אחרות
322,138	322,138	-	-	-	-	-	סך התחייבויות לא כספיות
4,371,225	338,888	362,889	3,535,861	7,151	21,002	105,434	סך ההתחייבויות
(3,442,817)	(8,371)	107,390	(3,531,343)	(6,514)	(15,577)	11,598	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

* בעיקר יורו ופוריינט הונגרי

אמות השקעות בע"מ

נספח ו' - דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011**

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2011 ואת הדוח התמציתי המאוחד על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 39% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2011, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 54%-54% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותם תאגידי נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידי, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 14 באוגוסט 2011

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2010	2010	2011
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
43,856	228,036	411,222
11,595	-	5,415
13,906	11,587	14,486
2,008	825	820
28,543	16,214	29,446
66,361	4,000	4,000
22,200	23,175	22,514
188,469	283,837	487,903
5,427,587	4,720,820	5,650,869
506,239	445,006	538,365
5,933,826	5,165,826	6,189,234
4,940	5,221	4,995
32,152	24,770	15,283
17,677	12,587	17,677
-	-	19,036
98,969	108,083	94,336
6,087,564	5,316,487	6,340,561
6,276,033	5,600,324	6,828,464
364,162	244,429	267,694
13,955	7,403	8,840
2,295	7,576	3,508
77,776	112,616	123,327
22,055	20,031	22,246
39,005	-	-
13,245	7,120	13,941
532,493	399,175	439,556
1,580,920	1,605,277	1,612,937
1,393,460	1,312,820	1,898,101
25,004	24,626	24,684
47,302	50,852	36,305
247,947	214,690	261,149
102,656	108,210	98,493
3,397,289	3,316,475	3,931,669
2,346,356	1,884,775	2,457,349
(105)	(101)	(110)
2,346,251	1,884,674	2,457,239
6,276,033	5,600,324	6,828,464

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

רכוש שוטף

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

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
נכסי מיסים נדחים
נכס פיננסי זמין למכירה
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
סך-הכל רכוש בלתי שוטף
סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות מס שוטפות, נטו
זכאים ויתרות זכות
זכאים בגין נדל"ן להשקעה
התחייבויות מיועדות למימוש
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
הפרשות
אחרות
מיסים נדחים, נטו
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון עצמי

הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך-הכל הון עצמי
סך-הכל התחייבויות והון עצמי
הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

14 באוגוסט 2011

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

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
	420,128	121,006	206,834	239,957
	50,914	14,690	23,975	30,194
	369,214	106,316	182,859	209,763
	273,647	100,654	47,012	100,654
	642,861	206,970	229,871	310,417
	32,138	9,516	15,617	19,560
	917	227	458	455
	1,472	(208)	225	867
	608,334	197,435	213,571	289,535
	8,287	312	1,233	1,024
	(199,729)	(73,434)	(81,895)	(134,677)
	(191,442)	(73,122)	(80,662)	(133,653)
	416,892	124,313	132,909	155,882
	(29,542)	(14,290)	(6,029)	(8,751)
	387,350	110,023	126,880	147,131
	(9,859)	16,928	(1,252)	16,124
	377,491	126,951	125,628	163,255
	377,500	126,954	125,633	163,434
	(9)	(3)	(5)	(179)
	377,491	126,951	125,628	163,255
	1.84	0.48	0.62	0.64
	(0.05)	0.07	(0.01)	0.07
	1.79	0.55	0.61	0.71
	1.83	0.47	0.61	0.63
	(0.05)	0.07	(0.01)	0.07
	1.78	0.54	0.60	0.70
	210,282	230,580	205,861	230,529
	211,632	231,915	206,420	231,886

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

רווח נקי לתקופה

רווח כולל לתקופה

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

בעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

מפעילות נמשכת

מפעילות שהופסקה

סך-הכל

בדילול מלא

מפעילות נמשכת

מפעילות שהופסקה

סך-הכל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על הרווח הכולל

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
377,491	55,543	126,951	125,628	163,255
-	-	(919)	-	(919)
-	-	5	-	198
-	-	(914)	-	(721)
<u>377,491</u>	<u>55,543</u>	<u>126,037</u>	<u>125,628</u>	<u>162,534</u>
377,500	55,545	126,040	125,633	162,713
(9)	(2)	(3)	(5)	(179)
<u>377,491</u>	<u>55,543</u>	<u>126,037</u>	<u>125,628</u>	<u>162,534</u>

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

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

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

הון עצמי	זכויות שאינו מקנות שלטת	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות			קרוי הון בניו נכס פיננסי זמין למכירה	עורפים	קרוי הון בניו עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			הנובעות מרוגום זרות של כספיים	הנובעות מרוגום זרות של כספיים	הנובעות מרוגום זרות של כספיים						
2,346,251	(105)	2,346,356	-	-	-	950,092	9,540	8,357	1,107,523	270,844	
163,255	(179)	163,434	-	-	-	163,434	-	-	-	-	
(721)	-	(721)	198	(919)	-	-	-	-	-	-	
162,534	(179)	162,713	198	(919)	163,434	-	(938)	-	2,287	293	
1,642	-	1,642	-	-	-	-	1,749	-	-	-	
1,923	174	1,749	-	-	-	-	-	-	-	-	
147	-	147	-	-	-	-	128	-	-	19	
9,299	-	9,299	-	-	-	-	-	-	9,299	-	
(64,557)	-	(64,557)	-	-	(64,557)	-	-	-	-	-	
2,457,239	(110)	2,457,349	198	(919)	1,048,969	10,479	8,357	1,119,109	271,156	-	

הביאורים המפורטים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים 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

זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

זקופת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות

לדיקטורים

הקצאת מניות לנושא משרה

דיבידנד שהוכרז ושלם

יתרה ליום 30 ביוני 2011

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

סד-הכל	סד-הכל	סד-הכל		קרו הון בגין		תקבולים על		פרמיה על		הון המניות
		מיוחד לבעלי המניות	של החברה	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	חשבון כתבי אופציות	מניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון עצמי										
1,806,540	(96)	1,806,636	674,416	10,146	-	875,787	246,287			
125,628	(5)	125,633	125,633	-	-	-	-			
1,478	-	1,478	-	(830)	-	2,043	265			
478	-	478	-	478	-	-	-			
(49,450)	-	(49,450)	(49,450)	-	-	-	-			
1,884,674	(101)	1,884,775	750,599	9,794	-	877,830	246,552			

יתרה ליום 1 בינואר 2010
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 ביוני 2010
הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

סד-הכל	מיוחס לבעלי המניות	סד-הכל	זכויות שאינן מקונות	מניות	מניות על	הון המניות	קרן הון בנין		מניות	הון המניות
							עסקאות	תשלום		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,852,439	(99)	1,852,538	719,797	10,385	876,019	246,337	-	-	-	-
55,543	(2)	55,545	55,545	-	-	-	(830)	1,811	215	-
1,196	-	1,196	-	-	-	-	239	-	-	-
239	-	239	(24,743)	-	-	-	-	-	-	-
(24,743)	-	(24,743)	750,599	9,794	877,830	246,552	-	-	-	-
1,884,674	(101)	1,884,775	750,599	9,794	877,830	246,552	-	-	-	-

יתרה ליום 1 באפריל 2010

סה"כ רווח כולל לתקופה

מימוש כתבי אופציות לעובדים

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2010

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

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי על השינויים בהון העצמי
 (מבוקר)

סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	סך-הכל	קרוי הון בגין	תקבולים על	פרמיה על	הון המניות
סך-הכל	מיוחד לפעלי	מיוחד לפעלי	מיוחד לפעלי	עסקאות	חשבון כתבי	מניות	הון המניות
הון עצמי	מקנות	של החברה	עודפים	תשלום	אופציות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,806,540	(96)	1,806,636	674,416	10,146	-	875,787	246,287
377,491	(9)	377,500	377,500	-	-	-	-
259,662	-	259,662	-	-	8,357	227,352	23,953
3,138	-	3,138	-	(1,812)	-	4,384	566
956	-	956	-	956	-	-	-
288	-	288	-	250	-	-	38
(101,824)	-	(101,824)	(101,824)	-	-	-	-
2,346,251	(105)	2,346,356	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 מבוטס מניות לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2010

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

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחד על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
377,491	55,543	126,951	125,628	163,255
(187,277)	12,625	(53,736)	11,082	(5,836)
190,214	68,168	73,215	136,710	157,419
(7,924)	(1,200)	(1,967)	(3,664)	(3,854)
182,290	66,968	71,248	133,046	153,565
(475,111)	(8,451)	(126,681)	(391,437)	(160,649)
(202,356)	-	-	-	-
-	-	30,518	-	30,518
-	-	33,006	-	33,006
(15,131)	(922)	187	(7,514)	(7,430)
(692,598)	(9,373)	(62,970)	(398,951)	(104,555)
15,048	5,864	5,698	5,929	5,698
(677,550)	(3,509)	(57,272)	(393,022)	(98,857)
95,822	2,682	515,790	7,591	531,055
(101,824)	(49,450)	(64,557)	(49,450)	(64,557)
259,662	-	-	-	-
92,538	-	-	-	-
109,518	75,028	-	111,434	-
3,138	1,196	-	1,478	821
38	-	19	-	19
(493,187)	(14,380)	(16,628)	(51,075)	(33,251)
108,772	2,000	(77,461)	590	(118,610)
74,477	17,076	357,163	20,568	315,477
(5,332)	(1,329)	(3,585)	(2,651)	(2,773)
69,145	15,747	353,578	17,917	312,704
(427,907)	75,871	367,408	(241,673)	368,341
1,792	3,335	146	(386)	(929)
(5)	(26)	(135)	119	(46)
469,976	148,856	43,803	469,976	43,856
43,856	228,036	411,222	228,036	411,222

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 (ביאור 1.7.ב.)
תמורה ממימוש נכס והתחייבויות מיועדות למימוש, נטו
יציאה מאיחוד ופירעון הלוואה שניתנה לחברת בת
לשעבר (ראה ביאור 3ה')

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 התחייבויות 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

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(273,647)	(47,012)	(100,655)	(47,012)	(100,655)
9,859	634	(16,928)	1,252	(16,124)
(630)	(210)	-	(630)	-
5,214	3,739	-	5,214	-
36,594	21,704	21,774	6,350	36,516
20,232	13,870	14,169	4,216	22,833
1,206	239	954	478	1,578
30,635	3,534	14,213	4,579	8,398
1,172	216	(709)	444	20
<u>(169,365)</u>	<u>(3,286)</u>	<u>(67,182)</u>	<u>(25,109)</u>	<u>(47,434)</u>
3,307	4,858	402	2,784	(1,288)
(10,055)	(343)	5,151	1,946	8,477
3,890	(1,155)	(9,867)	(1,661)	(3,388)
59	(82)	(64)	184	500
<u>(15,113)</u>	<u>12,633</u>	<u>17,824</u>	<u>32,938</u>	<u>37,297</u>
<u>(17,912)</u>	<u>15,911</u>	<u>13,446</u>	<u>36,191</u>	<u>41,598</u>
<u>(187,277)</u>	<u>12,625</u>	<u>(53,736)</u>	<u>11,082</u>	<u>(5,836)</u>

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

א.

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:**

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים
למימוש למניות החברה
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים
להמרה לאגרות חוב
שערוך ערך אגרות חוב
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות
לזמן ארוך ומזומנים
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-
מעביד
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

עסקאות שלא במזומן

ב.

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות
זכות אחרות
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

מידע נוסף

ג.

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שנתקבלו

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2011 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שנתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2010 ולשנה שנתיימה באותו מועד פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף ד' להלן.

ג. נכס פיננסי זמין 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, ושנוקפו לרווח כולל אחר, מסווגים מחדש לרווח והפסד לתקופה בה ממומשת ההשקעה בנכס הפיננסי. הכנסות מדיבידנדים בגין השקעות בנכסים פיננסיים זמינים למכירה מוכרים 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.

ד. 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:

- **תיקון IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים"** - התיקון מדגיש את העקרונות המפורטים ב-IAS 34, כי מטרת המידע המוצג במסגרת דוחות כספיים ביניים בדבר אירועים ועסקאות שהם משמעותיים להבנת השינויים במצב הכספי ובביצועי הישות מאז מועד הדיווח השנתי האחרון, היא לעדכן את המידע המתייחס אליהם בדוח הכספי השנתי האחרון. בנוסף לכך, הובהר אופן יישום עיקרון זה בדבר מכשירים פיננסיים, ונוספו דרישות גילוי מסוימות. התיקון מיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2011, או לאחרי.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. **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(המשך):**

- **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"** - במסגרת התיקון נקבע כי פירוט הרווח הכולל האחר יוצג על פני הדוח על השינויים בהון או בביאורים, על פי מדיניותה החשבונאית של החברה. התיקון מיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ביום 1 בינואר, 2011, או לאחריה. בהתאם, החברה מציגה על פני הדוח על השינויים בהון את פירוט הרווח הכולל האחר.
- **תיקון IAS 27 (מתוקן) "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים"** - במסגרת התיקון הובהרו הוראות המעבר של תיקונים לתקנים אחרים אגב אימוץ IAS 27 (מתוקן) "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים", והם: תיקון IAS 21 "השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ", תיקון IAS 28 "השקעה בחברות כלולות" ותיקון IAS 31 "זכויות בעסקאות משותפות". נקבע, כי תיקונים אלה לתקנים האחרים ייושמו בדרך של "מכאן ולהבא" החל ממועד האימוץ של הוראות IAS 27 (מתוקן).

ה. **תקנים ופרשנויות חדשים, אשר אינם בתוקף, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות:**

- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"** - הוראות התקן חלות בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיים 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.

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים של הקבוצה איננה מהותית.

- **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"** - התקן קובע את ההוראות הבאות בנושא דוחות כספיים מאוחדים:
 - שליטה של ישות 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 ממשית לכוון את הפעילויות הרלוונטיות של הישות בהווה.
 - התקן החדש אינו כולל שינוי בנהלי איחוד דוחות כספיים.

תקן זה ייושם בדרך של יישום למפרע, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיים 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".

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים של הקבוצה איננה מהותית.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. **תקנים ופרשנויות חדשים, אשר אינם בתוקף, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות (המשך):**

• **IFRS 11 "הסדרים משותפים"** - התקן קובע כי הסדר משותף הינו הסדר אשר לשני צדדים או יותר קיימת שליטה (כהגדרתה ב- IFRS 10) 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 המאוזן 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".

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים איננה מהותית.

• **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.

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים איננה מהותית.

• **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 לרווח והפסד.

בנוסף, קובע התיקון כי במידה ופריטי הרווח הכולל האחר מוצגים לפני השפעת מס, תוצג השפעת המס בנפרד בגין כל אחת מהקבוצות. התיקון ייושם בדרך של יישום למפרע לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התקן על דוחותיה הכספיים איננה מהותית.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2011

(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2010	2011	2010	2011	
%	%	%	%	%	
2.66	1.51	1.46	0.67	2.17	מדד המחירים לצרכן
2.28	1.34	1.27	0.38	2.15	בישראל (מדד בגין)
					בישראל (מדד ידוע)
					שער חליפין מול הש"ח
(6.00)	4.36	(1.9)	2.6	(3.8)	דולר ארה"ב
(1.34)	1.04	(1.7)	2.4	(0.6)	דולר קנדי
(*)	(*)	0.49	(*)	10.59	פורינט הונגרי (HUF)

(*) לקבוצה לא היתה פעילות במטבע זה בתקופות האמורות.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתייה ביום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

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

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

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. בהמשך לאמור בבאור 7' בדוחות הכספיים לשנת 2010, 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.

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 ברטו 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 הכולל הינו כ- 26 אלף מ"ר ברטו.

סה"כ עלות הנכס (שתי הקומות והמקרקעין) מגיעה לסך כולל של כ- 160 מיליון ש"ח.

3. רכישת זכויות במתחם 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" ו"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" ו"בית דובנוב 10" ובלמעלה מ- 70% בית אמות משפט.

רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ-26 מיליון ש"ח. הרכישה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

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

ב. דיבידנד שהוכרז:

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, 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, בחודשים מרץ ומאי, 2011 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד ביניים לרבעון הראשון והשני של שנת 2011 בסך של 14 אגורות למניה (32 מיליון ש"ח) כל אחת ששולמו בחודשים אפריל ויוני, 2011 בהתאמה. באוגוסט 2011, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2011 בסך של 14 אגורות למניה (32 מיליון ש"ח) שישולמו בחודש ספטמבר, 2011.

ג. 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.

ד. קבלת אשראי בנקאי לזמן ארוך:

ביוני 2011, חתמה החברה על הסכם עם בנק הפועלים בע"מ 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 שפוצר. 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.

יצוין כי על פי הסכמי מסגרת אשראי, בהיקף של 600 מיליון ש"ח, עליהם חתומה החברה עם שני בנקים- מסחריים, על החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות (covenants) כדלקמן:

- שמירה על יחס הון עצמי לסך מאזן בשיעור שלא יפחת מ-25%.
- שמירה על יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי נדל"ן בהקמה) ל-NOI בשיעור שלא יעלה על 10.
- אלוני חץ הינה בעלת שליטה בחברה.

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.

נכון לתאריך פרסום הדוח, עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות (covenants).

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2011
 (בלתי מבוקר)

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

ה. 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 הייתה 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, החברה מחזיקה בכ-12.2% מהון מניות אנרג'קס (כ-9% בדילול מלא) ורשמה רווח ברוטו מירידה בשיעור החזקה בסך של כ-22.7 מליון ש"ח (כ-18 מליון ש"ח, רווח נטו לאחר מס). הרווח מוצג בדוח רווח והפסד במסגרת סעיף פעילות שהופסקה.

לאחר השלמת ההנפקה מוצגות החזקותיה של החברה באנרג'קס כנכס פיננסי זמין למכירה ששווי ההון ליום 30 ביוני 2011 מסתכם לסך של 19,036 אלפי ש"ח.

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

(429)	הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)
(29,748)	רכוש קבוע
(22,784)	רווח מירידה בשיעור החזקה בחברה בת
19,955	נכס פיננסי זמין למכירה
<u>33,006</u>	סך תמורה מהנפקת חברה בת

סך ההשקעה שהושקעה בפעילות המופסקת, בחברת הבת אנרג'קס, הינו בסך 13,812 אלפי ש"ח לשנת 2010, ו-4,009 אלפי ש"ח לשנת 2011 עד לתאריך הנפקתה.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

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

1. תכנית אופציות לעובדים

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

ההצעה הפרטית על פי תכנית המסגרת הינה בתנאים הבאים :

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

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.

אומדן השווי ההוגן של כתבי האופציה:

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

הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן

10.48	מחיר מניה (בש"ח)
10.3	מחיר מימוש (בש"ח)
48.75%	תנודתיות צפויה (ממוצע) (*)
3.9	אורך חיי כתבי האופציה (ממוצעת) (**)
1.47	שיעור הריבית חסרת סיכון

(*) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה.
(**) אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה בדבר תקופת החזקה של כתבי האופציה בידי העובדים בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2011
(בלתי מבוקר)

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

ז. תכנית תגמול למנכ"ל החברה

ביום 10 מרץ 2011, אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבלו אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת, תכנית תגמול למנכ"ל החברה, מר אבי מוסלר, הכוללת: מנגנון, כפי שיפורט להלן, לחישוב מענק שנתי; תכנית להקצאת אופציות לא סחירות (ללא תמורה) ועדכון שכר ביחס לתקופה שמיום 1.3.2011 ואילך. על בסיס האמור לעיל החליט דירקטוריון החברה ביום 10 מרץ 2011, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת ועל פי תנאי התכנית דלעיל, לאשר תשלום מענק למנכ"ל בגין שנת 2010 בסך של 2,500 אלפי ש"ח, אשר כאמור מחציתו תשולם במזומן ומחציתו בתגמול הוני בדרך של הקצאת 122,100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח. של החברה (לפי מחיר למניה של 10.237 ש"ח המהווה שער ממוצע של שערי מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו ליום החלטת הדירקטוריון). תקופת ההבשלה של המניות למנכ"ל תחל בתום השנה הקלנדרית בה שולם המענק, קרי ביום 1.1.2012.

בנוסף לאמור לעיל, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישורה והמלצתה של ועדת הביקורת, תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה שאינם סחירים למנכ"ל, בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, במסגרתה יוקצו למנכ"ל 1 מיליון כתבי אופציה כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש למניה רגילה של החברה בת 1 ש"ח ערך נקוב, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 10.24 ש"ח (כפוף להתאמות). כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1.4.2013, 25% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1.4.2014 ו-25% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1.4.2015. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31.3.2016.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של 4.4 מיליון ש"ח, סכום זה ייזקף לרווח והפסד.

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

ביאור 4 - פעילות שהופסקה

- א. הפעילות שהופסקה מתייחסת למכירת הנדל"ן להשקעה של הקבוצה בקנדה, אשר בעבר סווג כמגזר גיאוגרפי נפרד ומתייחסת לרווח מירידה בשיעור החזקה מהנפקת חברת הבת אנרגייקס.
- ב. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		
	2010	2011	2010	2011	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		
359	(8)	(22)	(43)	(126)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	* 22,785	-	* 22,785	רווח מירידה בשיעור החזקה בחברה בת
(4,081)	(628)	(1,050)	(1,209)	(1,750)	הוצאות מימון
22	-	-	-	-	הכנסות מימון
(4,418)	(636)	21,713	(1,252)	20,909	רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה
(5,441)	2	* (4,785)	-	* (4,785)	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(9,859)	(634)	16,928	(1,252)	16,124	רווח נקי (הפסד) לתקופה

* בגין רווח מירידה בשיעור האחזקה בחברה בת, ראה ביאור 3-ה' לדוח.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 ביוני 2011

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
ליום 30 ביוני 2011

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

בעלי המניות של
אמות השקעות בע"מ
ר'ח' זבוטינסקי 7
רמת גן

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2011, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 ביוני 2011 הסתכם לסך של 799,972 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 81,602 ו-50,602 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות הביניים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 14 באוגוסט 2011.

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055	פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 88104
טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר 2010 אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני		
	2010 אלפי ש"ח	2011 אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
13,399	203,820	378,662	רכוש שוטף
2,801	9,415	4,587	מזומנים ושווי מזומנים
47,921	28,951	57,009	לקוחות
78,085	73,494	78,905	חייבים ויתרות חובה
4,000	4,000	4,000	הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות נכס מיועד למימוש
-	-	32	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
<u>146,206</u>	<u>319,680</u>	<u>523,195</u>	סך-הכל רכוש שוטף
2,390,810	2,240,947	2,527,279	רכוש בלתי שוטף
371,399	333,855	409,916	נדל"ן להשקעה
2,762,209	2,574,802	2,937,195	נדל"ן להשקעה בהקמה
1,985,943	1,700,165	1,981,244	הלוואות לחברות מוחזקות
938,014	692,803	1,023,182	השקעה בחברות מוחזקות
3	7	301	יתרות חובה לזמן ארוך
14,106	14,054	13,841	רכוש קבוע, נטו
-	-	19,036	נכס פיננסי זמין למכירה
<u>5,700,275</u>	<u>4,981,831</u>	<u>5,974,799</u>	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
<u>5,846,481</u>	<u>5,301,511</u>	<u>6,497,994</u>	סך-הכל נכסים
313,460	205,233	232,036	התחייבויות שוטפות
3,663	217	534	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
2,108	6,868	2,057	ספקים ונותני שירותים
162,641	217,974	236,816	התחייבויות מס שוטפות, נטו
8,285	7,268	9,230	זכאים ויתרות זכות
7,024	34	7,000	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
497,181	437,594	487,673	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
			סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,580,920	1,605,277	1,612,937	התחייבויות שאינן שוטפות
1,232,824	1,198,230	1,750,964	אגרות חוב
22,004	21,626	21,684	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
20,410	23,724	9,838	הפרשות
146,786	130,285	157,549	אחרות
3,002,944	2,979,142	3,552,972	מיסים נדחים, נטו
<u>2,346,356</u>	<u>1,884,775</u>	<u>2,457,349</u>	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
<u>5,846,481</u>	<u>5,301,511</u>	<u>6,497,994</u>	הון עצמי
			סך-הכל התחייבויות והון עצמי

14 באוגוסט, 2011

יהודית זינגר בלזר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2010	2011	2010	2011	
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
182,094	44,757	49,259	89,023	96,675	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
12,322	2,940	3,187	5,412	6,544	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
169,772	41,817	46,072	83,611	90,131	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
143,698	20,148	68,992	20,148	68,992	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
313,470	61,965	115,064	103,759	159,123	
24,737	5,600	8,126	12,073	15,906	הוצאות הנהלה וכלליות
900	225	225	450	450	תרומות
287,833	56,140	106,713	91,236	142,767	רווח מפעולות רגילות
75,272	909	237	975	352	הכנסות מימון
(192,875)	(46,367)	(39,653)	(51,310)	(75,493)	הוצאות מימון
170,230	10,682	67,297	40,901	67,626	רווח מפעולות לאחר מימון
830	282	326	619	742	הכנסות אחרות, נטו
235,267	44,667	51,368	93,124	84,161	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
406,327	55,631	118,991	134,644	152,529	רווח לפני מיסים על ההכנסה
21,816	117	10,037	9,042	7,098	הוצאות מיסים על ההכנסה
384,511	55,514	108,954	125,602	145,431	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
(7,011)	31	18,000	31	18,003	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
377,500	55,545	126,954	125,633	163,434	רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

377,500	55,545	126,954	125,633	163,434
-	-	(919)	-	(919)
-	-	5	-	198
<u>377,500</u>	<u>55,545</u>	<u>126,040</u>	<u>125,633</u>	<u>162,713</u>

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

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
377,500	55,545	126,954	125,633	163,434
(335,666)	(26,317)	(86,475)	(50,473)	(74,822)
41,834	29,228	40,479	75,160	88,612
(73)	63	(4,760)	(9)	(4,831)
41,761	29,291	35,719	75,151	83,781
(174,377)	(6,417)	(93,130)	(112,830)	(113,817)
(489,000)	-	-	(265,000)	-
(989)	(476)	75	(566)	1,893
71,896	33,953	32,877	35,073	33,699
-	-	33,006	-	33,006
(214,935)	-	-	-	-
32,740	-	-	2,600	1,500
(774,665)	27,060	(27,172)	(340,723)	(43,719)
-	-	-	-	-
(774,665)	27,060	(27,172)	(340,723)	(43,719)
(101,824)	(49,450)	(64,557)	(49,450)	(64,557)
259,662	-	-	-	-
92,538	-	-	-	-
109,518	75,028	-	111,434	-
3,138	1,196	-	1,478	821
52,311	6,149	512,290	6,149	527,555
38	-	19	-	19
(226,833)	(15,748)	(13,057)	(46,361)	(26,517)
112,158	557	(76,579)	557	(112,112)
300,706	17,732	358,116	23,807	325,209
-	-	-	-	-
300,706	17,732	358,116	23,807	325,209
(432,125)	74,020	371,423	(241,756)	370,102
(73)	63	(4,760)	(9)	(4,831)
(20)	(33)	(27)	(33)	(8)
445,618	129,770	12,026	445,618	13,399
13,399	203,820	378,662	203,820	378,662

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 בנדליין להשקעה (כולל נדליין להשקעה
בהקמה)

הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות

תמורה (השקעה) ממימוש נדליין להשקעה
ורכוש קבוע

גביית הלוואות ושטרי הון

פרעון הלוואה שניתנה לחברה בת

השקעה בחברות מוחזקות

דיבידנד מחברות מוחזקות

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי
הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה

לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה

המרת כתבי אופציות לאגרות חוב

תמורה ממימוש כתבי אופציה לעובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקה מניות לדירקטורים

פרעון התחייבויות 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

ל ש נ ה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני	
	2010	2011	2010	2011
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(143,698)	(20,148)	(68,992)	(20,148)	(68,992)
(235,267)	(44,667)	(51,368)	(93,124)	(84,161)
7,011	(31)	(18,000)	(31)	(18,003)
-	176	-	339	-
(630)	(210)	-	(630)	-
5,214	3,739	-	5,214	-
17,367	7,041	5,490	4,382	6,859
19,968	13,049	13,583	3,562	22,354
1,206	239	954	478	1,578
24,047	(49)	14,262	8,646	10,763
713	-	88	-	453
<u>(304,069)</u>	<u>(40,861)</u>	<u>(103,983)</u>	<u>(91,312)</u>	<u>(129,149)</u>
5,745	137	224	(869)	(1,786)
(23,665)	8,759	(6,419)	(4,095)	(11,822)
968	(538)	(1,450)	(2,478)	(3,129)
9	(31)	(3)	91	271
(14,654)	6,217	25,156	48,190	70,793
<u>(31,597)</u>	<u>14,544</u>	<u>17,508</u>	<u>40,839</u>	<u>54,327</u>
<u>(335,666)</u>	<u>(26,317)</u>	<u>(86,475)</u>	<u>(50,473)</u>	<u>(74,822)</u>
5,817	2,744	319	3,034	1,559
4,325	-	-	-	-
-	-	715	-	749
140,704	11,857	13,534	25,602	28,159
1,328	297	380	842	427
97	14	9	19	14
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
 פחת והפחתות
 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
 ירידה (עליה) בחייבים 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 חייבים

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
 ריבית שהתקבלה
 מיסים ששולמו
 מסים שנתקבלו

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2010.

(3) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

חלק ה'

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי
לפי תקנה 38 ג (א)**

אמות השקעות בע"מ ("החברה")

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 לרבעון הראשון של שנת 2011

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ (להלן—"החברה") אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי מוסלר, מנכ"ל.
2. יהודית זינגר בלזר, סמנכ"ל כספים.
3. אוהד ויס, חשב.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת החברה, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום ה-31 במרץ 2011 (להלן- הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

למועד הדוח, בהתבסס על האמור בדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל:

הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 138(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לרבעון השני של שנת 2011 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן–
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן–
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן – הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2011) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר בלוזר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לרבעון השני של שנת 2011 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן – הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2011) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.