אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2009

אמות השקעות בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2009

תוכן העניינים

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

אמות השקעות בע"מ

<u>תיאור עסקי התאגיד</u>

<u>החברה, פעילותה ונכסיה</u>

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

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

1. <u>פרק 1 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקבוצה</u>

1.1 <u>פעילות הקבוצה ותיאור התפתחות עסקיה</u>

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

במהלך השנים חלו שינויים במצבת ההחזקות המקורית, ונכון ל-10 באוגוסט 2005 בעלי השליטה בחברה היו שש קרנות פנסיה[1] ויתרת ההחזקות היו בידי בנק הפועלים בע"מ.

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

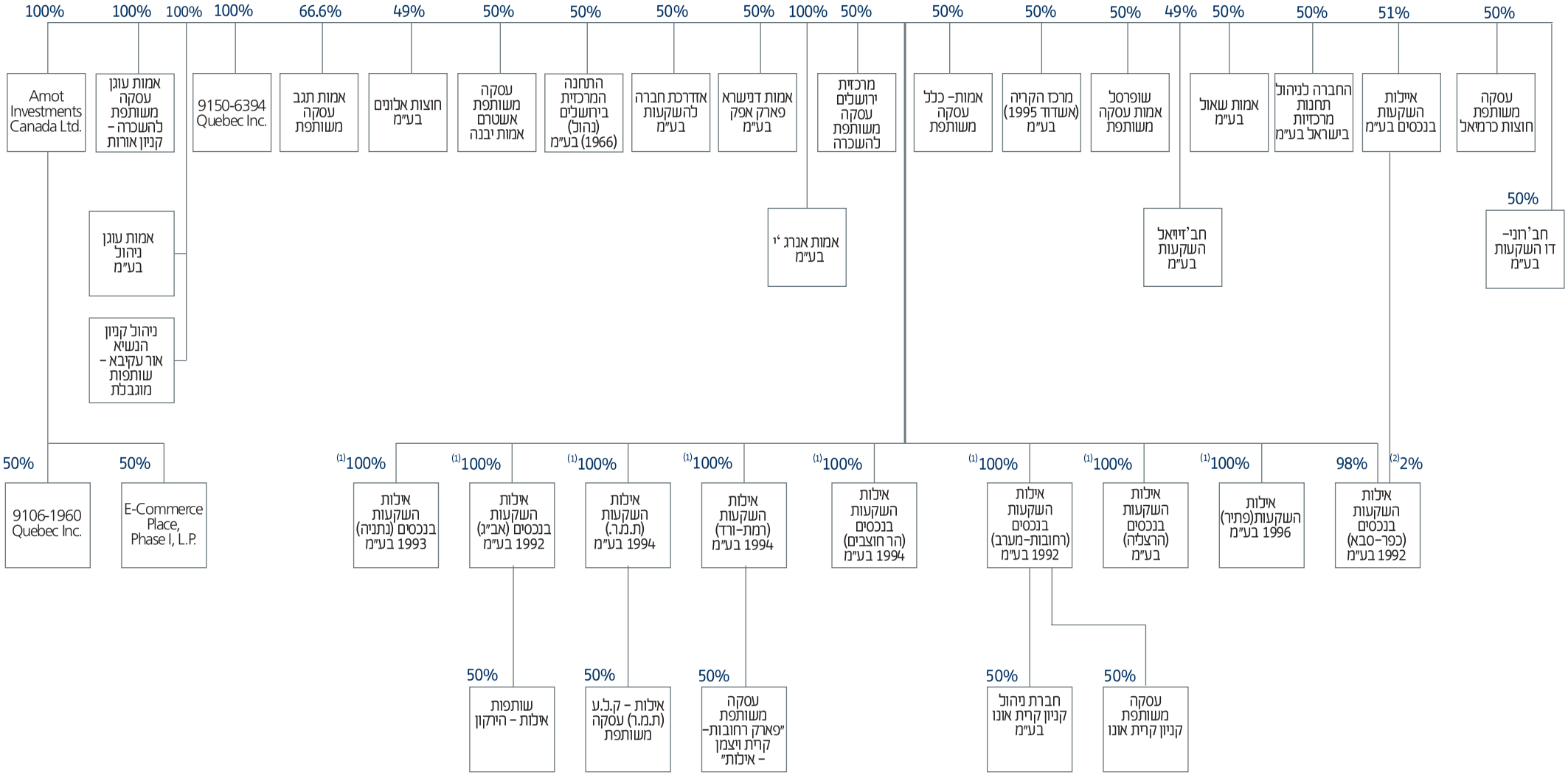
בחודש מאי 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת מניות, כתבי אופציה ואגרות חוב (להלן: "**תשקיף המדף**") **וביום 29.12.09**, בעקבות פרסום דו"ח הצעת מדף על פי תשקיף המדף, גייסה החברה סך של 168 מיליון ₪, ברוטו באמצעות הנפקת 168 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') ו- 1,120,000 כתבי אופציה (סדרה 6) הניתנים למימוש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

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

מבנה הקבוצה

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

אמות השקעות בע"מ



(1) אמות מחזיקה במישרין ב-99.9% מתוך מניות החברות, אילות השקעות בנכסים בע"מ מחזיקה במישרין ב-0.1% הנותרים.
(2) אילות מחזיקה במישרין ב-2% מתוך מניות החברה.
(3) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.
(4) כפוף לפרה רולינג מול מס הכנסה.

1.2 תחום הפעילות

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

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

1.3 עסקאות במניות החברה

השקעות בהון התאגיד שבוצעו מיום ההנפקה:

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

(1) ההצעה לציבור כללה על כל 10 מניות רגילות של החברה, 4 כתבי אופציה (סדרה 1) ו-3 כתבי אופציה (סדרה 2). המחיר האפקטיבי למניה בציבור על פי ממוצע מחיר האופציות בשלושת ימי המסחר הראשונים הסתכם ב- 11.50 ש"ח למניה.
(2) מחיר המניה הינו לאחר התאמות בעקבות חלוקת דיבידנד שבוצעה בחודש אפריל 2007. לענין זה ראה סעיף 1.4 לתשקיף.
(3) ביולי 2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות הטבה בשיעור של 25% מההון המונפק והנפרע של החברה.
בהתאם להחלטה הנ"ל, ביום 3.8.09 חילקה החברה 33,355 אלפי מניות הטבה לכל מי שהחזיק במניות החברה ביום 2.8.09 מתוך הפרמיה על המניות.
(4) לעניין זה ראה באור19 (ז) לדוחות הכספיים.
(5) בעקבות רכישת אגרות חוב ושטרי הון לא סחירים שהונפקו על ידי אילות הבנות. לעניין זה ראה סעיף 3.10.3.1 לדוח זה.
(6) לענין זה ראה באור 18 (ב)(3)(גו) לדוחות הכספיים.

1.4 <u>חלוקת דיבידנדים</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. פרק 2 - מידע אחר

2.1 מידע כספי לגבי פעילות החברה

להלן נתונים עיקריים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה[2] (באלפי ש"ח):

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

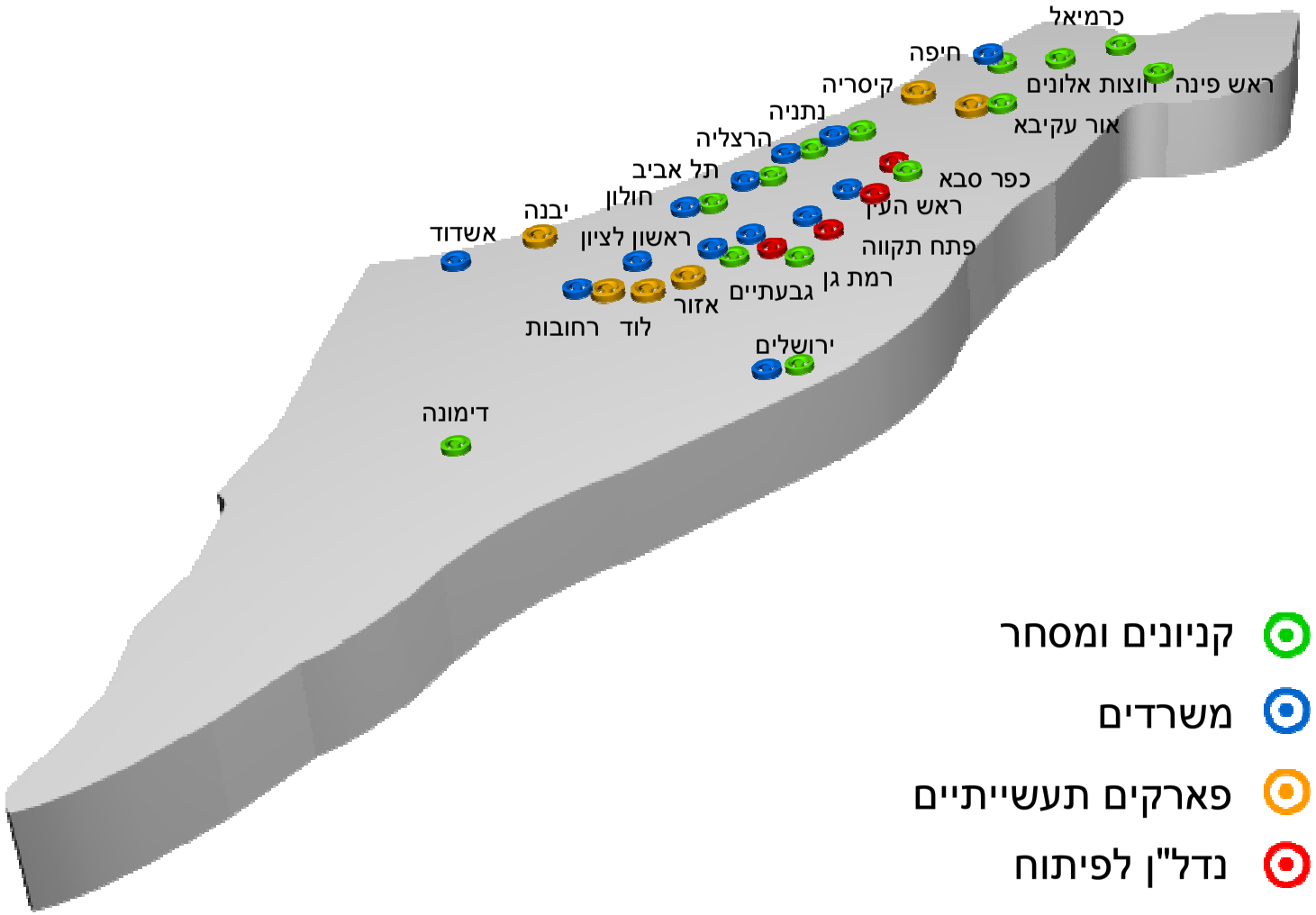
	2009	2008
נכסים שוטפים	532,224	650,155
נדל"ן להשקעה	4,310,367	3,605,402
נדל"ן להשקעה בהקמה	412,935	363,479
ניירות ערך מוחזקים לפדיון לז"א בקשר לפעילות שהופסקה	107,916	101,365
רכוש קבוע, נטו ואחר	17,694	15,359
יתרות חובה לזמן ארוך	5,564	620
סך נכסים	**5,386,700**	**4,736,380**
התחיבויות שוטפות	362,558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

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

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

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

פיזור נכסי אמות בישראל



2.2 פרטים על פעילות הקבוצה:

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

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

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

להלן מידע אודות **השטחים העיליים המניבים** של החברה בישראל **במ"ר ליום 31.12.2009** בחלוקה לאזורים גיאוגרפיים ולשימושים:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

להלן מידע אודות נכסי החברה, בחלוקה לפי סוגי שטחים:

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

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

להלן נתונים אודות **טווח נתוני היוון בשערוך נכסי החברה** בישראל:

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

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

שיעור ההיוון הפרטני לכל נכס בכל ענף תלוי במספר גורמים:

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

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

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

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

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

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

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

* כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

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

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

* כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

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

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

* כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן.

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

*** הוצג מחדש

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

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

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

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

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

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

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

הקבוצה בעלים ו/או שותפה בבעלות עם אחרים במספר **פארקים תעשייתיים**: פארק פולג בנתניה, פארק שיאים בנתניה, פארק ביבנה, פארק ברחובות, מתחם בסט קרטון בקיסריה. הפארקים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות החברה או על ידי חברות ניהול חיצוניות או על ידי השוכרים.
בתחילת שנת 2010 רכשה הקבוצה גם את הזכויות במתחם קרגל באזה"ת בלוד, לענין זה ראה באור 7 ה' בדוחות הכספיים.
לחברה בעלות ב-3 שטחי מקרקעין של תחנות מרכזיות: בירושלים, בחיפה ובדימונה. עיקר הכנסות החברה משכירות בגין התחנות המרכזיות נובעות מהתחנות בירושלים ובחיפה.
לקבוצה זכויות בשבעה קניונים ומרכזים מסחריים: קניון ערים וקניון ערים על הכיכר (שנרכש במהלך שנת 2009) בכפר-סבא, תחנה מרכזית ירושלים (ראה לעיל), קניון אורות באור עקיבא (שנרכש בתחילת שנת 2006), קניון חוצות אלונים (שנרכש במהלך שנת 2006), קניון קרית אונו (שנרכש בסוף שנת 2007), קניון חוצות כרמיאל (שנרכש במהלך שנת 2007)[3] והמרכז המסחרי מיי סנטר בכרמיאל (שנרכש במרץ 2009), חלקם בבעלותה הבלעדית של הקבוצה וחלקם בשותפות עם אחרים. בנוסף, לקבוצה החזקות בשטחי מסחר נוספים.
בתחילת שנת 2010 רכשה החברה גם את המרכז המסחרי "סנטר הגליל" בראש פינה, לענין זה ראה באור 7 ה' בדוחות הכספיים.
הקניונים והמרכזים המסחריים מנוהלים ע"י חברות ניהול בבעלות הקבוצה או בבעלות משותפת של הקבוצה ושותפיה. חלק הקבוצה באחזקות בחברות המשותפות הינו באותם האחוזים שבהם היא שותפה בקניונים.

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

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

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

---

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

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

מיקום הנכס	שטח נכון ליום 31.12.09	אחוז מסך השטח הכולל	שעור תפוסה ליום 31.12.09	שעור תפוסה ליום 31.12.08
	מ"ר	%	%	%
מרכז	339,324	78	96.8	96.8
צפון	46,510	11	88.5	79.8
דרום	11,912	3	98.3	99.6
ירושלים	34,021	8	100	100
סך הכל	**431,767**	**100**	**96.3**	**95.4**

להלן מידע אודות **שטחים פנויים ליום 31 בדצמבר 2009** :

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

להלן מידע אודות **שטחים פנויים ליום 31 בדצמבר 2008**:

סוג	סה"כ שטח פנוי נכון ליום 31.12.08		שווי הוגן מיוחס לשטחים הפנויים נכון ליום 31.12.08	סך הוצאות ניהול, אחזקה ותפעול בגין שטחים פנויים בשנת 2008
	מ"ר	אחוז מסך כלל השטחים להשכרה בישראל (%)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משרדים	10,714	2.7	43,154	981
פארקים תעשייתיים	1,907	0.5	7,673	52
תחנות מרכזיות	1,005	0.3	2,814	270
קניונים ומסחר	4,781	1.2	40,480	1,271
סה"כ	**18,407**	**4.7**	**94,121**	**2,574**

להלן מידע אודות **שטחים פנויים ליום 31 בדצמבר 2007**:

סוג	סה"כ שטח פנוי נכון ליום 31.12.07		שווי הוגן מיוחס לשטחים הפנויים נכון ליום 31.12.07	סך הוצאות ניהול, אחזקה ותפעול בגין שטחים פנויים בשנת 2007
	מ"ר	אחוז מסך כלל השטחים להשכרה בישראל (%)	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
משרדים	11,047	3.1	51,115	1,085
פארקים תעשייתיים	464	0.1	1,781	292
תחנות מרכזיות	1,005	0.3	2,814	57
קניונים ומסחר	2,888	0.8	36,773	333
סה"כ	**15,404**	**4.3**	**92,483**	**1,767**

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

מיקום הנכס	תאור הנכס	תאריך הרכישה	חלק החברה בשטח להשכרה	שיעור תפוסה ליום 31.12.2009	שווי הוגן	הכנסות מדמי שכירות			הכנסות חודשיות ממוצעות למ"ר בשנת 2009
					ליום 31.12.2009	2009	2008	2007	
			מ"ר	%	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	ש"ח
קניון ערים וקניון ערים על הכיכר, כפר סבא	בקניון שטחי מסחר ושירותים	קניון ערים: 33% נרכשו ב יוני 1992 20% נרכשו ביוני 1997 47% נרכשו ביולי 2006 קניון ערים על הכיכר: נרכש ביולי 2009.	15,510	100%	495,000	33,564	25,901	21,906	230
סופרמרקטים	36 סניפים המפוזרים בכל רחבי הארץ	1/2/67 – 1/11/01	36,383	100%	495,847	30,074	28,815	26,936	69
פארק פולג שיאים נתניה	18 בניינים המשמשים לתעשייה קלה, אחסנה, משרדים והיי טק	הנכס נרכש בחלקים החל ב- 30/6/93 ועד 31/7/01	56,920	95 %	255,318	18,913	17,962	16,721	28
מגדל אמות השקעות (בית אירופה ישראל ,בית IBM לשעבר)	בניין משרדים	29.3.07	20,385	100%	335,000	23,276	22,085	15,484	84
קניון קרית אונו (50%)	בקניון שטחי מסחר ושירותים וקומות משרדים	13.12.07	16,234	100%	405,000	[4]32,033	[4]31,015	-	164
סה"כ נכסים עיקריים			**145,432**	**99%**	**1,986,165**	**137,860**	**125,778**	**81,047**	
יתר הנכסים			**286,335**	**95%**	**2,324,202**	**178,045**	**153,057**	**139,708**	
סה"כ נדל"ן להשקעה (ללא נכסים בפיתוח)			**431,767**	**96.3%**	**4,310,767**	**315,905**	**278,835**	**220,755**	

[4] כולל הבטחת הכנסה מהמוכרת על פי התחייבותה בהסכם הרכישה.

להלן פרטים נוספים אודות נכסים עיקריים של הקבוצה בישראל:

שם הנכס	שיעור אחזקה בנכס	סוג הזכויות	מועד תום השכירות[6]	מגבלות החלות על העברת חלקו של כל שותף בנכס
מגדל אמות השקעות (בית אירופה ישראל ובית IBM לשעבר)	100%	בעלות	2 שוכרים עקריים: עוה"ד גולדפרב, לוי, ערן (26%) – מ 2011 עד 2013. אלביט הדמיה (10%) – מ 2012 עד 2017.	
קניון ערים כפר-סבא[7]	100%	בעלות[8]	מועדים שונים החל משנת 2010 ועד לשנת 2015.	
קניון קרית אונו	50%	זכויות פיתוח מהוונות וזכויות חוזיות להרשם כחוכרת (עד לשנת 2049) [9]	אין שוכר עיקרי בנכס. הנכס מושכר לשוכרים רבים שמועדי תום תקופת השכירות שלהם נעים במועדים שונים החל משנת 2010 ועד 2019. המוכרת התחייבה כלפי הבעלים להבטחת הכנסה עד שנת 2012 (לעניין זה ראה האמור בסעיף 2.2.3 (3) להלן).	בין הבעלים נחתם הסכם שיתוף במקרקעין, לפיו, בין היתר, הם אינם רשאים להעביר זכויותיהם בקניון לאחרים אלא בהתקיים תנאים מסוימים, ובכל מקרה, כל העברת זכויות לצדדים שלישיים כפופה לזכות הצעה ראשונה ולזכות הצטרפות למכירה ("TAG ALONG") כלפי הצד האחר, אשר לא יחולו בהעברה לתאגיד שולט/נשלט. הצדדים אינם רשאים לשעבד או למשכן את זכויותיהם בנכס אלא אם השעבוד ו/או המשכון יהיו כפופים להוראות הסכם השיתוף. במסגרת הסכם השיתוף מתחייבים הצדדים לפעול במשותף בקשר להשכרת שטחי הקניון באמצעות עסקה משותפת להשכרה.
פארק פולג ושיאים נתניה	100%	חכירה מהוונת (עד לשנת 2037)[10]	פארק שיאים: 2 שוכרים עיקריים – סלקום (19%) עד יולי 2011 ו מעגל (9%) עד דצמבר 2011 ושוכרים נוספים במועדים שונים החל משנת 2010 ועד לשנת 2016. פארק פולג: 2 שוכרים עיקריים-אוניספורט (9%) עד מרץ 2011 וסאנופי אוונטיס (10%) עד מאי 2013 ושוכרים שונים שמועדי תום תקופת השכירות שלהם נעים במועדים שונים החל משנת 2010 ועד 2017.	
סופרמרקטים	100%	ראה הערה[11]	4 שוכרים מהם שניים עקריים: הריבוע הכחול (73%) -2010 2024, שופרסל (16%) -2010 2019 ואחרים, שמועדי תום תקופת השכירות שלהם נעים בין השנים 2009-2020.	

---

6 ללא תקופות אופציה להארכת הסכם שכירות.

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

8 הליכי רישום זכויות הבעלות של החברה בקניון ערים על הכיכר בטאבו טרם הסתיימו. לזכות החברה רשומות הערת אזהרה ומשכנתא מדרגה ראשונה על זכויות המוכרים בנכס.

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

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

11 19 נכסים בבעלות, 12 נכסים בחכירה מהוונת (לתקופות 2012 עד 2045), 3 נכסים בחכירה לא מהוונת (עד לשנים 2016 ו-2020), נכס בבעלות שטרם נרשמה ונכס בחכירה מפרטיים (עד לשנת 2072).

להלן פרטים נוספים על כל אחד מהנכסים המפורטים בטבלה שלעיל:

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

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

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

זכויות החברה במגדל נרשמו בלשכת רישום המקרקעין באוקטובר 2008.

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

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

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

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

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

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

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

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

הקניון מנוהל על ידי הקבוצה.

הקניון הותיק משועבד לטובת מוסד בנקאי בשעבוד קבוע ראשון בדרגה.

3. **קניון קרית אונו**

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

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

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

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

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

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

הנכס משועבד לטובת מוסד בנקאי בשעבוד קבוע ראשון בדרגה.

4. **<u>פארק פולג שיאים – בנתניה</u>**

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

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

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

הנכס אינו משועבד.

5. **<u>סופרמרקטים</u>**

בבעלות החברה 36 נכסים[12] (לא כולל סניפי סופרמרקטים בתוך קניונים) בפריסה ארצית המושכרים ברובם לקבוצת ריבוע כחול ישראל בע"מ ("רבוע כחול") ולשופרסל בע"מ ("שופרסל"). תפעול ואחזקת הנכסים הללו נעשים על ידי השוכר ובאחריותו. השטח המושכר כולל כ- 36,383 מ"ר.

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

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

מרבית הנכסים משועבדים לטובת מוסד בנקאי בשעבודים קבועים ראשונים בדרגה.

---

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

2.2.4 נדל"ן להשקעה בהקמה

לחברה מספר נכסים בהליכי ייזום ופיתוח.

בעקבות ההתאוששות בשווקים, בוחנת החברה את ההתקדמות בבנייה של כל נכס לגופו בהתאם לפוטנציאל השוק לגביו.

להלן ריכוז נתונים עיקריים על נכסים עקריים בייזום ובפיתוח:

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

1. **מתחם קרקע לבניית מגדלי אמות פלטינום בקרית אריה, פ"ת**

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

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

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

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

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

עד תאריך המאזן הושקעו בפרויקט כ- 90 מיליון ₪.

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

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

2. **קרקע במתחם הסיטי של רמת גן**

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

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

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

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

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

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

בדצמבר 2007 התקשרה החברה בהסכם עם חברה פרטית לרכישת מחצית מזכויות הבעלות והשליטה, בדרך של הקצאה, בחברת אמות דנישרא פארק אפק בע"מ (להלן: "**החברה המשותפת**"). לחברה המשותפת מתחם קרקע בשטח של כ- 13,000 מ"ר, בפארק תעשיה אפק בראש העין.
על פי התב"ע הקיימת ניתן להקים ולבנות על המתחם פרוייקט למשרדים, מסחר ותעשייה עתירת ידע בהיקף של כ- 21,000 מ"ר ברוטו עילי וכן כ-650 מקומות חניה (לעיל ולהלן: "**הפרוייקט**"). החברה המשותפת פועלת לאישור תב"ע לצורך הגדלת זכויות הבניה לכ-28,000 מ"ר עילי.
בניית שלב א' של הפרוייקט הושלמה. הפרויקט הבנוי כולל כ- 10,800 מ"ר ברוטו עילי, מרתפי חניה וחניות עיליות בהיקף של כ- 650 מקומות. עד כה הושכרו מרבית שטחי שלב א' של הפרוייקט. החברה המשותפת מנהלת מו"מ מתקדם להשכרת יתרת השטח בשלב א' של הפרויקט.

בניית שלב ב' של הפרוייקט בשטח כולל של כ- 10,000 מ"ר נוספים צפויה להסתיים בתוך כשנתיים. ברבעון הרביעי של השנה החלה בניית מבנה מסחרי המהווה חלק משלב ב' של הפרויקט.

עד תאריך המאזן הושקעו בבניית הפרויקט כ- 100 מיליון ₪. העלות הכוללת הכרוכה בבנייתו של הפרויקט מוערכת בכ- 165 מיליון ₪. חלק החברה בסכומים הנ"ל הינו 50%.
לחברה המשותפת ליווי בנקאי לבניית הפרוייקט במסגרתו שועבדו זכויות החברה המשותפת בפרוייקט בשעבוד קבוע ראשון בדרגה.

4. **מתחם אמות שאול – צומת רעננה כפר סבא - צפון**

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

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

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

החברה ושותפתה בנכס בוחנות אלטרנטיבות תכנוניות ושווקיות לפרוייקט.

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

2.2.5 רכישת זכויות בנכסים מניבים במהלך שנת 2009

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

2.2.6 אירועים לאחר תאריך המאזן

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

2.2.7 ניהול ותפעול הנכסים

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

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

הנכס: קניון קרית אונו

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

שיעור החזקה בנכס: 50%

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

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

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

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

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

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

רישום/התחייבות לרישום כבית משותף: אין התייחסות בהסכם.

חברת ניהול: קיימת חברת ניהול.

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

2.2.9 נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח

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

1. **דרך השלום 5**

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

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

2. **אור עקיבא**

לחברה מחצית מזכויות החכירה המהוונות ממינהל מקרקעי ישראל במתחם תעשיות טקסטיל אור עקיבא (לשעבר שטיחי כרמל) בשטח של כ-34 דונם עליו בנויים מבני תעשיה ואחסנה, הממוקם באזור התעשייה המזרחי (הישן) של אור עקיבא וגובל מדרום ברחוב שידלובסקי.

החברה ושותפתה לזכויות במתחם פועלות לשינוי ייעוד המתחם לייעוד למגורים. לאחרונה אושרה עקרונית למתן תוקף, בכפוף למספר תיקונים בתכנית, תב"ע חדשה שבמסגרתה ניתן יהיה לבנות במתחם כ- 380 יחידות דיור בבנייה רווייה, מהם חלק החברה ושותפתה ביחד, בחלקים שווים ביניהן, הינו 296 יחידות דיור.

3. **תחנה מרכזית חיפה**

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

החברה ושותפתה לזכויות מתכננות, בין היתר, להקים במתחם הנ"ל מרכז מסחרי פתוח של כ- 24,000 מ"ר לשווק.

4. **אזור - מתחם מע"ש פלדות**

מתחם קרקע בשטח של כ-18 דונם השוכן בחלק הצפון-מערבי של העיר אזור, צמוד לכביש מס' 1, ומהווה מובלעת בלב איזור מגורים. המבנים הקיימים במתחם שופצו והושכרו למטרת אחסנה לתקופה של 8 שנים.

החברה בשיתוף פעולה עם בעלת נכס גובל, פועלת לשינוי תב"ע למתחם למגורים ותעסוקה.

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

2.2.10 <u>נכסים החכורים בחכירה לא מהוונת</u>

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

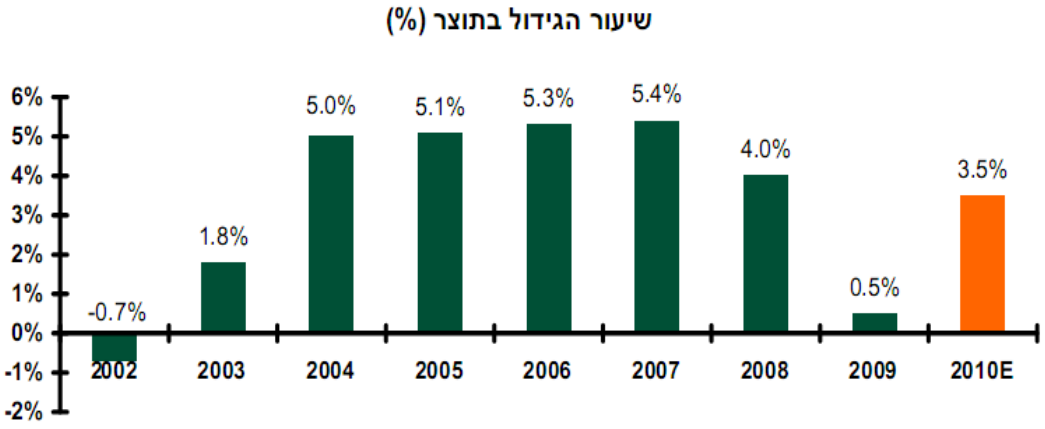
2.2.11 <u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעולות החברה</u>

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

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

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

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



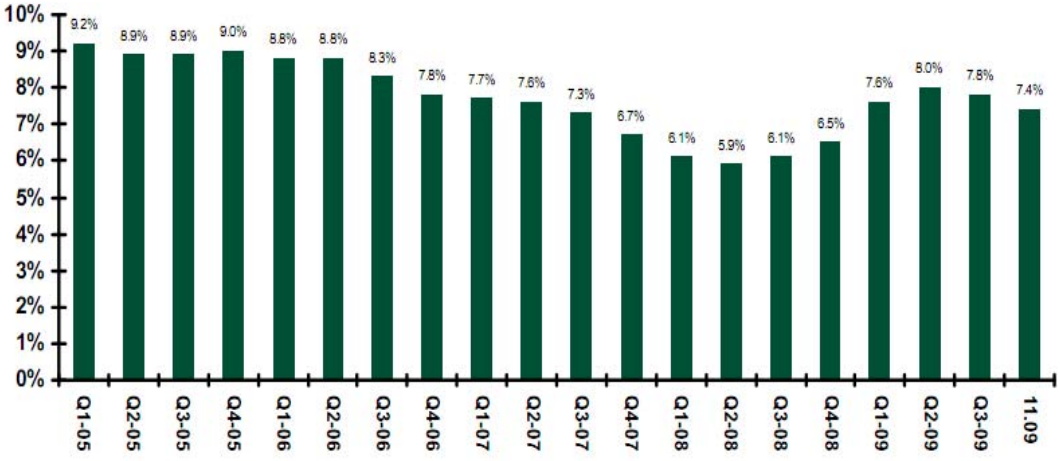
הזינוק בסחר העולמי, עם עליית הביקושים העולמיים, הביא לגידול מהיר של ייצוא הסחורות מישראל. ואולם, ההתאוששות של כלכלות העולם נתמכה בתוכניות סיוע ממשלתיות נרחבות, שהגדילו מאוד את הגירעונות ואת החוב הציבורי. אלה, יחד עם קשיים שעדיין מעיקים על המערכת הפיננסית הבין לאומית, מעיבים על היציאה המהירה מהשפל ועל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

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

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

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

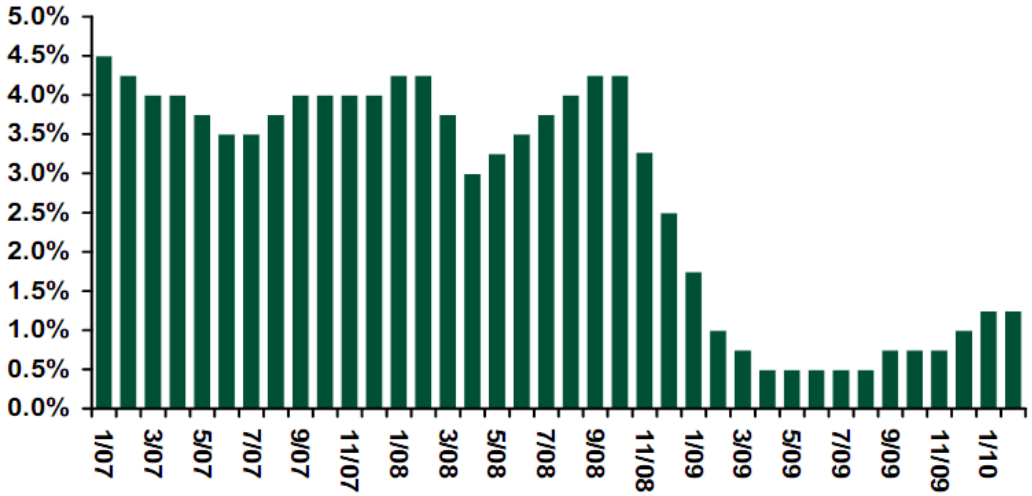
שיעור האבטלה (%)

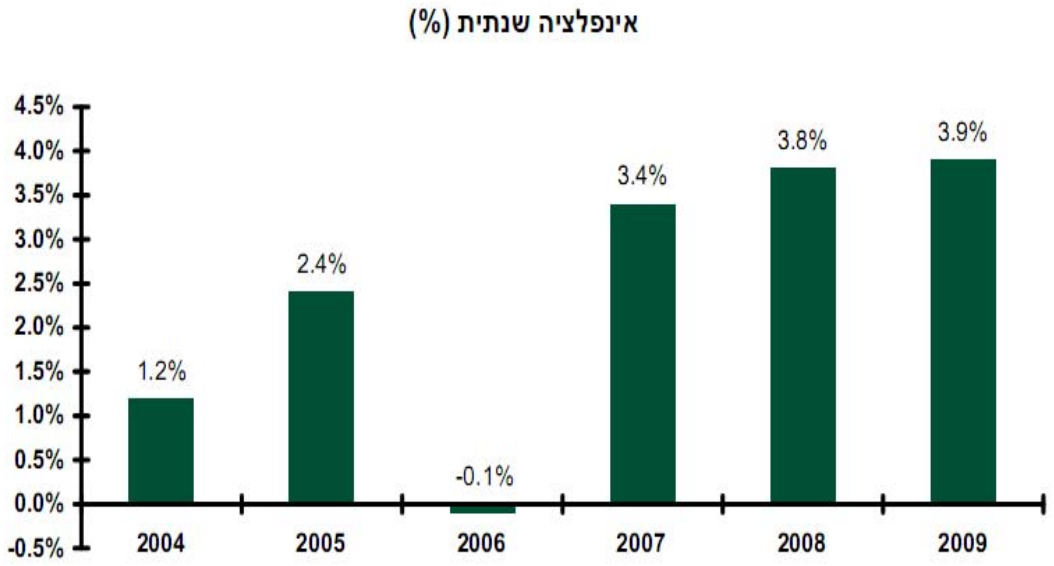


במהלך שנת 2009 גדלו ההשקעות של תושבי ישראל בחו"ל, חלה עלייה חדה ביתרות המט"ח של בנק ישראל, וכן גדלו במידה ניכרת ההשקעות של תושבי חו"ל בישראל בכל האפיקים. בשוקי ההון בארץ (ובעולם) נרשמה התעוררות במחצית השנייה של שנת 2009, עלה ערכם של הנכסים (כולל דירות למגורים) והתגברו ההנפקות בשוק המקומי.

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

ריבית בנק ישראל (%)





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

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

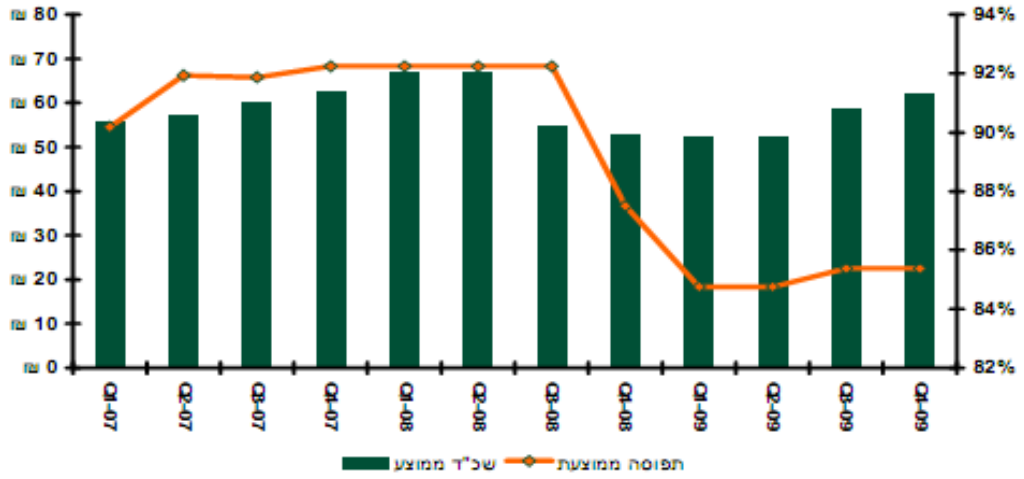
בשוק איגרות החוב נרשמו בסיכום שנתי מחזורים ערים- בדומה למחזור השיא שנרשם בשנת 2008, והתבצעו הנפקות של אג"ח על ידי הבנקים ומספר חברות גדולות, בסכום כולל של כ- 35.5 מיליארד שקל- סכום גבוה בכ- 50% לעומת השנה הקודמת. לצד גיוסי ההון הגדולים בשוק איגרות החוב, נקלעו חברות רבות לשקיים וכ- 50 מהן מצויות בהליך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

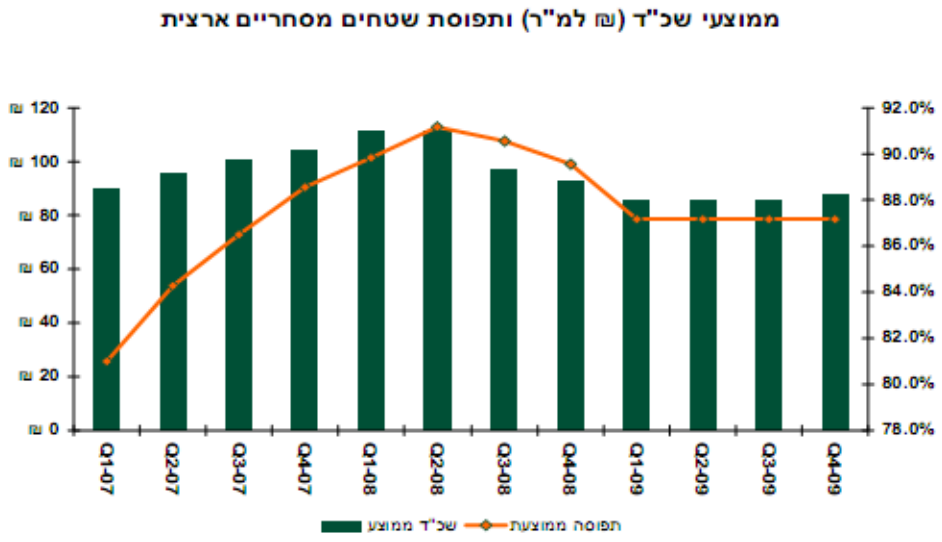
בדו"ח הסיכום לשנת 2009, כותבת מ.א.ן נכסים בע"מ (להלן: "**מ.א.ן נכסים**") חברה מובילה בישראל לשרותי נדל"ן מסחרי המייצגת גופים עסקיים בינלאומיים הפועלים בישראל והשותפה עם CBRE, כי במהלך השנה האחרונה נצפתה ירידה ממוצעת של 15-30% במחירי הנדל"ן המסחרי בישראל, ירידה זו נובעת בעיקר משיעור היוון גבוהים יותר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

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

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

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





*

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

ברבעון השלישי של שנת 2009 התפרסם לראשונה מדד מאן למצב שוק הנדל"ן המניב בישראל. המדד נערך ע"י מאן נכסים והוא מבוסס על מידע נדל"ני שנאסף החל מהרבעון הראשון של שנת 2005.

המדד הינו מדד יחסי והערך "100" נקבע לרבעון הראשון לשנת 2005, כערך לייחוס. השינוי שחל בערכי המדד מאז ועד היום מביעים את מגמת השינוי בשוק, התחזקות או החלשות, והן את עוצמת השינוי.

מדד מאן מחושב בערכים יחסיים ולא מחיר בש"ח, על בסיס מחירי שכ"ד (בערכים נומינליים) ומכירה למ"ר. הוא לוקח בחשבון שיעורי תפוסה והיצע באזורי הביקוש במטרופולין העיר תל אביב וכן שטחי משרדים בערים נוספות שבהן קיים שוק משרדים איכותי.

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

3. פרק 3 - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

3.1 מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

ראה סעיף 2 לעיל.

3.1.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

3.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

ראה סעיף 2.2.11 לעיל.

3.1.4 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

(א) החברה סבורה כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנדל"ן המניב בהיקף פעילות דומה להיקף פעילות הקבוצה, הינם בעיקר:

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

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

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

(ג) להערכת החברה, גורמי הצלחה קריטיים בפעילות לייזום ופיתוח של מקרקעין, הינם בעיקר:

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

3.1.5 <u>מחסומי כניסה ויציאה</u>

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

3.1.6 <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים שחלו בו</u>

ראה סעיף 3.5 להלן.

3.2 <u>לקוחות</u>

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

3.3 <u>שיווק והפצה</u>

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

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

3.4 **<u>צבר הזמנות מנדל"ן מניב בישראל</u>**

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

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

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

(א) לא תמומש אופציה להארכת חוזה השכירות הניתנות למימוש על ידי השוכר.

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

(ג) הסכומים כוללים את חלק המיעוט בנכסים באיחוד מלא ואת חלק החברה בנכסים באיחוד יחסי.

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

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

הנתונים המופיעים בטבלה שלעיל הינם בכפוף להנחות הבאות:

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

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

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

3.5 **<u>תחרות</u>**

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

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

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

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

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

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

היתרונות הנזכרים לעיל כמכלול, מסייעים לקבוצה בהתמודדותה עם תנאי התחרות הקשים השוררים בשוק הנכסים המניבים.

3.6 רכוש קבוע

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

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

3.7 הון אנושי

3.7.1 מבנה ארגוני ומצבת עובדים

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

מחלקה	מספר עובדים
לשכת מנכ"ל	2
כספים	16
משפטית	2
שווק ופיתוח[13]	6
הנדסה ובינוי	5

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

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

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

לחברה לא קיימת תלות מהותית בעובד מסויים.

[13] 2 חצאי משרות סווגו כמשרה אחת.

3.7.2 אופציות לבעלי תפקידים

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

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

[14] צמוד מדד ומותאם דיבידנד.

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

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

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

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

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

3.7.3 <u>הצעה פרטית של מניות למנכ"ל החברה</u>

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

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

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

3.7.4 הצעה פרטית של מניות לדירקטורים

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

3.8 חומרי גלם וספקים

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

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

לחברה אין תלות בספקים ונותני שירותים מסויימים.

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

3.9 הון חוזר

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

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

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

3.10 מימון

3.10.1 כללי

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

להלן פירוט יתרת ההלוואות של הקבוצה נכון ליום 31.12.09 :

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

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

[20] לא כולל הלוואות בגין חברות שאוחדו לראשונה.

להלן לוח פרעונות צפויים לפי שנים:

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

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

3.10.2 <u>מידע נוסף</u>

א. <u>דרוג אשראי</u>

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

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

להלן שינויים שחלו בדירוג האשראי בארבע השנים האחרונות:

*באוקטובר 2006 ניתן על ידי מעלות דירוג (stable) -AA.

*בנובמבר 2006 ניתן על ידי מידרוג דירוג (stable) Aa3.

*באוגוסט 2008 הורידה מעלות את אופק הדירוג ל (negative) -AA.

*בדצמבר 2008 הודיעה מעלות על הורדת דירוג לסדרת האג"ח הקיימת במחזור של החברה ל (stable) A.

*בדצמבר 2008 הודיעה מידרוג על הורדת דירוג לסדרת האג"ח הקיימת במחזור של החברה ל (negative) A1.

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

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

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

ב. <u>מסגרות אשראי</u>

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

לתאריך המאזן לא ניצלה החברה את המסגרת הנ"ל.

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

(1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה.

(2) שיעור ההון העצמי מסך מאזן החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%.

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

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

3.10.3 <u>מידע נוסף אודות מקורות המימון של החברה נכון ליום פרסום דוח זה:</u>

3.10.3.1 <u>אגרות חוב שהונפקו על ידי אילות בנות</u>

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

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

כמו כן, נחתמו בין הצדדים גם הסכמי אופציה (להלן: "**הסכמי האופציה**") בהם הוענקה לחברה אופציית call, לתקופה של שנתיים, לרכוש את מניותיהם של הגופים המוסדיים[21] באילות השקעות בנכסים בע"מ (המחזיקה בין היתר בחלק קטן ממניות שתי אילות הבנות הנ"ל וחברות בנות אחרות מקבוצת אילות) במחיר מימוש, שאינו מהותי, שהמנגנון לחישובו נקבע בהסכמי האופציה. כמו כן, ניתנה בהסכמי האופציה לגופים המוסדיים אופציית put לתקופה של שנתיים שתחילתן לאחר תום תקופת אופציית ה-call, למכור לחברה את המניות הנ"ל במחיר המימוש הנ"ל.

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

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

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

---

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

3.10.3.2 מערך שעבודים

נכסים לא משועבדים

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

נכסים משועבדים

לקבוצה נכסים משועבדים לבנקים ואחרים בשווי של כ-2.3 מיליארד ₪, לפי הפירוט הבא:

א. להבטחת הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 מסתכמת לסך של 1.5 מיליארד ש"ח שנתקבלו מתאגידים בנקאיים שעבדה הקבוצה מקרקעין, **אשר שוויים ליום 31 בדצמבר 2009 מסתכם לסך של 2.15 מיליארד ש"ח**, וכן חלק מההכנסות הנובעות מהנכסים שבבעלותה.

ב. להבטחת אגרות חוב בסך של 47 מיליון ש"ח שהונפקו לאחרים יצרה החברה שעבוד על מחצית מההכנסות בגין 2 נכסים אשר בגינם הונפקו אגרות החוב.

ג. להבטחת אגרות חוב בסך של 114 מיליון ש"ח שנתקבלו מאחרים, בקשר לפעילות שהופסקה בקנדה, שיעבדה החברה ניירות ערך המוחזקים לפדיון בסך 129 מליוני ש"ח.

ד. התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה א') שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 מסתכמת ל-1,418 מליון ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ₪.

ה. התחייבות בגין אגרות חוב (סדרה ג') שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 מסתכמת ל-162 מיליון ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ₪.

3.10.3.3 אשראי בריבית משתנה

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

3.11 מיסוי

3.11.1 תמצית דיני המס החלים על החברה

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

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

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

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

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

3.11.2 **<u>שומות מס</u>**

לענין זה ראה ביאור 17 ח' לדוחות הכספיים.

3.11.3 **<u>דיוני שומות מהותיות</u>**

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

3.12 **<u>איכות הסביבה</u>**

3.12.1 **א.** הקבוצה בהיותה הבעלים ו/או החוכר של נכסי מקרקעין, אחראית על פי דין לרבות מבחינת דיני התכנון והבנייה, דיני איכות הסביבה ודיני הנזיקין, להפרת הדין, היה וההפרה בוצעה בתחום המקרקעין שהינם מקרקעין שבבעלותה ו/או מקרקעין שהיא חוכרת.

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

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

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

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

3.13 <u>מגבלות ופיקוח על פעילות החברה</u>

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

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

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

לדעת החברה אין לאמור לעיל השפעה מהותית על עסקי החברה.

3.14 <u>הסכמים מהותיים</u>

לעניין זה ראה באור 7 ה' לדוחות הכספיים.

3.15 <u>הליכים משפטיים</u>

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

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

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

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

3.16 **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

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

בכוונת הקבוצה, כל עוד לא יוחלט אחרת, להתמקד בהשקעות בישראל בלבד.

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

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

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

3.17 **צפי להתפתחות בשנה הקרובה**

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

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

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

3.18 **מידע בדבר אירועים מהותיים בחברה לאחר מועד הדוחות הכספיים ליום 31.12.2009**

3.18.1 לענין זה ראו ביאור 7 ה' לדוחות הכספיים.

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

3.19 **מגזרים גיאוגרפיים**

אין.

3.20 **גורמי סיכון**

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

3.20.1 **גורמי סיכון מקרו-כלכליים:**

(א) סיכונים משקיים

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

(ב) סיכוני ריבית

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

(ג) שינויים בשיעורי האינפלציה

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

3.20.2 גורמי סיכון ענפיים:

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009

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

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה בהשכרה, ניהול ואחזקה, של נכסים בארץ וכן ברכישה, ייזום ופיתוח לשימושים עצמיים של מקרקעין לצרכי השכרה.

החברה הינה חברה בת של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ (להלן-"אלוני חץ"), חברה ציבורית שניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

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

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

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

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

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

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

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31.12.09 נכסי הקבוצה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 87 נכסים מניבים בשטח של כ-432 אלפי מ"ר ובנוסף כ- 175 אלפי מ"ר חנייה מקורה. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה בישראל ליום 31.12.09 הינו 96.3% לעומת 95.4% ו- 95.8% ליום 31.12.08 ו- 31.12.07 בהתאמה. חלק מהנכסים בבעלותה המלאה של החברה וחלקם מוחזקים בשותפות עם אחרים. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים.לאחר תאריך המאזן רכשה החברה נכסים מניבים בהיקף של כ- 330 מיליון ₪, אשר צפויים להניב N.O.I שנתי של כ- 27 מיליון ₪.

כמו כן, לקבוצה מספר חטיבות קרקע המיועדות לבניה להשכרה.

התפתחות בתוצאות הפעילות במאוחד

רווח החברה בתקופה המדווחת **מפעילות נמשכת** הסתכם לסך של כ- 332 מיליון ₪, לעומת סך של כ- 177 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד. הרווח של החברה (כולל מפעילות מופסקת) בתקופה המדווחת הסתכם לכ- 332 מיליון ₪ לעומת 161 מיליון ₪ בתקופה המקבילה אשתקד.

עיקר השינויים ברווחיות הקבוצה נובעת מגידול בהכנסות, מההתאמות לשווי הוגן של נדל"ן להשקעה מהוצאות מימון ומהכנסות מיסים כפי שיתואר בהמשך.

דרוג אשראי

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

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

מאזן הצמדה

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

אירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח

א. **קניון מיי סנטר**

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

ב. **מתחם קומברס אלווריון, בית ורינט**

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

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

להלן "**הזכויות הנרכשות**".

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

הרכישה מומנה ממקורותיה העצמיים של החברה.

ג. **קניון ערים כל הכיכר**

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

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

ד. **מול 124, מגדל המאה**

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

2. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה לאחר תאריך המאזן

א. **עסקת ישראלום, בית פלאפון ומתחם קרגל**

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

- **בית פלאפון-** רכשה החברה שני שליש מזכויות הבעלות בנכס הידוע כ "בית פלאפון" בו החזיקה החברה שליש מזכויות הבעלות. עם השלמת הרכישה, החברה בעלת מלוא הזכויות בנכס. הנכס מהווה מבנה למשרדים ומסחר הממוקם בפינת הרחובות דרך יצחק רבין ודרך השלום בגבעתיים בשטח עילי כולל של כ- 18 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי של כ- 14 אלפי מ"ר, (כ- 450 מקומות חניה). הנכס מושכר בשלמותו לחב' "פלאפון תקשורת בע"מ" בהסכם שכירות שהוארך לאחרונה עד סוף שנת 2015, במסגרתו צפויים דמי השכירות לעלות החל מ 1.1.2011 בכ- 10% לעומת דמי השכירות המשולמים כיום. במסגרת הסכם השכירות תשתתף החברה בחלק מהעלויות שיפוץ הנכס בסך של כ- 10 מיליון ₪. (בגין החלק הנרכש כ- 6.6 מיליון ₪) ופלאפון תישא ביתרת עלויות השיפוץ. ה- NOI השנתי הצפוי בגין מלוא הזכויות בנכס הינן בסך של כ- 15 מיליון ₪.
- **מתחם קרגל-** רכשה החברה את מלוא זכויות החכירה המהוונת במקרקעין בשטח של כ- 105 דונם באיזור התעשיה הצפוני בלוד, עליהם בנויים מבנים בשטח עילי כולל של כ- 47,000 מ"ר, המושכרים במלואם לחב' קרגל בע"מ ומשמשים לתעשייה ולאחסנה. תקופת השכירות מסתיימת בחודש יוני 2017 ולקרגל נתונות אופציות להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות של 10 ו- 5 שנים בהתאמה. ה- NOI הצפוי הינו בסך של כ- 11.1 מיליון ₪.

סה"כ ה- NOI השנתי הצפוי משני הנכסים הנרכשים הינו בסך של כ- 21.1 מיליון ₪ לשנה.
עבור הנכסים הנרכשים שילמה החברה לישראלום סך כולל של כ- 260.5 מיליון ₪.
הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

ב. **סנטר הגליל ראש פינה**

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

3. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

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

- פרויקט משרדים ברמת גן - החברה ממשיכה בביצוע עבודות חפירה, דיפון ובניית המרתפים.
- פרויקט משרדים בפתח תקווה - החברה מסיימת את בניית מרתפי החניה בשטח של כ- 32 אלפי מ"ר ומתחילה בבניית השלד של המגדל הראשון בשטח של כ- 25 אלף מ"ר עילי.
- פרויקט בפארק אפק בראש העין - החברה השלימה את בניית שלב א' במתחם, כ- 10,800 מ"ר (לא כולל מרתפים בשטח של כ- 20 אלף מ"ר) אשר מתוכם הושכרו עד כה כ- 6,500 מ"ר, שהניבו לחברה הכנסות שכירות החל מרבעון השלישי של שנת 2009. החברה מנהלת מו"מ מתקדם להשכרת יתרת השטחים בפרויקט. ברבעון הרביעי החלה החברה בבניית החלק המסחרי בפרויקט. (החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בפרויקט).
- פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון – החברה בוחנת אלטרנטיבות תכנוניות ושיווקיות.

בנוסף לחברה מספר נכסים בעלי פוטנציאל פיתוח, למידע נוסף ראה דוח תאור עסקי התאגיד בסעיף 2.2.4.

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

4. הנפקת מניות הטבה

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

5. **הקצאה פרטית**

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

6. **רכישת אגרות חוב של חברות בנות**

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

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

7. **גמול דירקטורים**

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

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

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

ההחלטה האמורה אושרה בספטמבר 2009 על ידי האסיפה הכללית של החברה.

8. **מיסים**

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

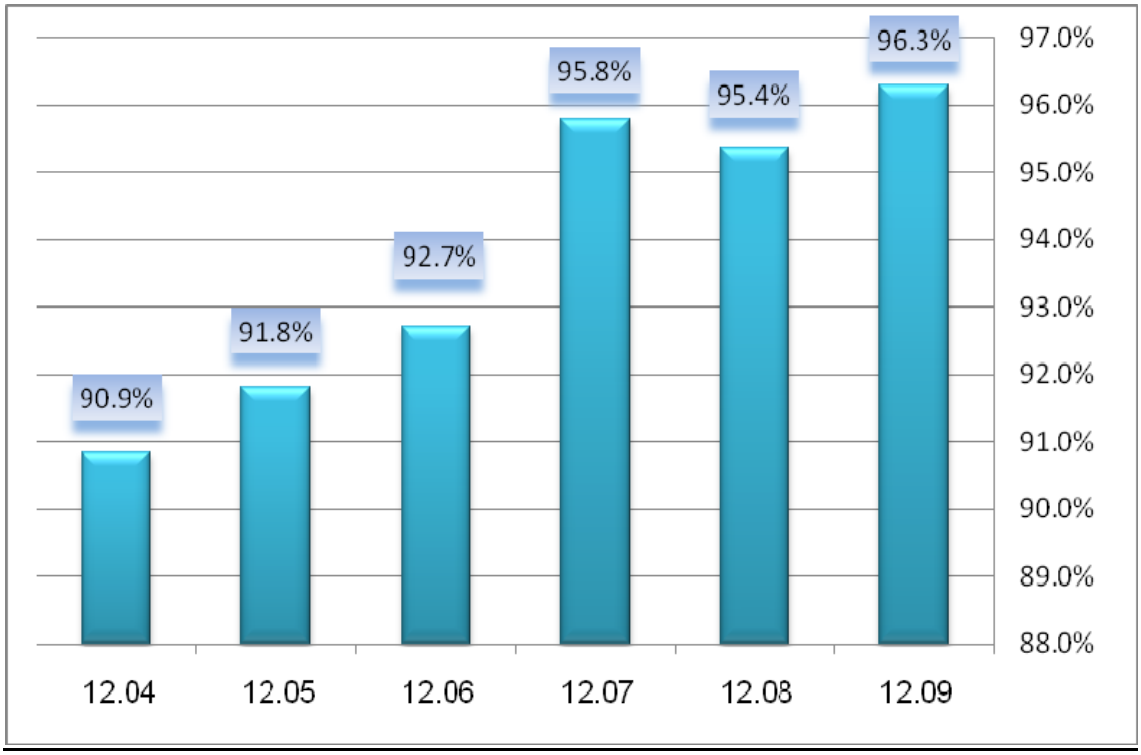
השפעת חוק ההסדרים על יתרות המסים הנדחים קיבלה ביטוי ברבעון השלישי של השנה. יישום חוק ההסדרים הגדיל את הרווח הנקי של החברה בסך של כ- 79 מליון ₪ . בקביעת אומדן זה הניחה הנהלת החברה כי שיעור המס שיחול בעת ההיפוך של ההפרשים הזמניים של הנדל"ן להשקעה שלה יהיה 18%.

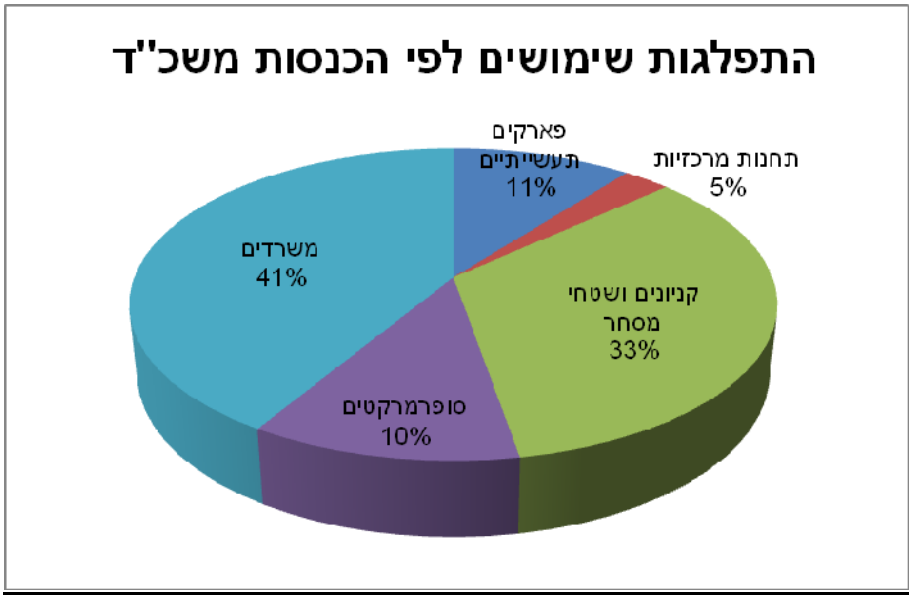
להלן מידע אודות נכסי החברה , בחלוקה לפי סוגי שטחים:

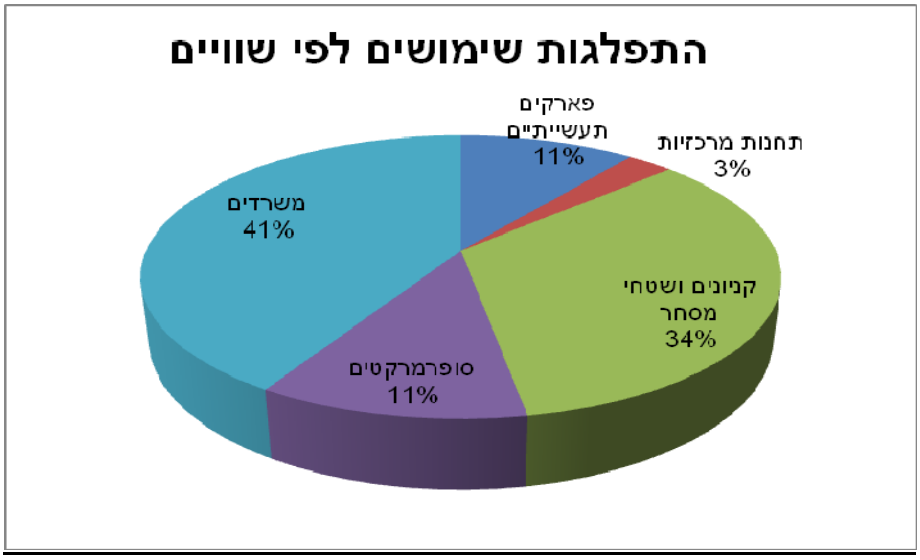
סוג	שטח עילי ליום 31.12.09*	אחוז מסך השטח	שעור תפוסה ליום 31.12.09	שווי הוגן ליום 31.12.09	הכנסות מדמי שכירות 2009
	מ"ר			באלפי ₪	באלפי ₪
משרדים	171,646	40%	95.7%	1,778,613	130,314
קניונים ושטחי מסחר	75,305	18%	95.1%	1,459,603	104,561
פארקים תעשייתיים	130,385	30%	96.9%	457,069	36,250
סופרמרקטים	36,383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

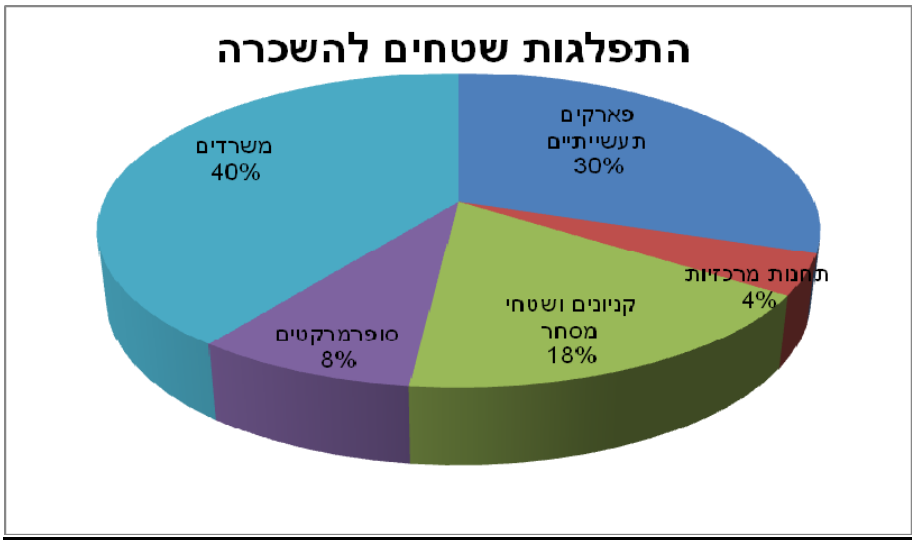
(*) לא כולל כ- 7,600 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים, בשטח כולל של כ- 175 אלף מ"ר) .

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה:




התפלגות שימושים לפי הכנסות משכ"ד
פארקים תעשייתיים 11%
תחנות מרכזיות 5%
קניונים ושטחי מסחר 33%
סופרמרקטים 10%
משרדים 41%


התפלגות שימושים לפי שוויים
פארקים תעשייתיים 11%
תחנות מרכזיות 3%
קניונים ושטחי מסחר 34%
סופרמרקטים 11%
משרדים 41%


התפלגות שטחים להשכרה
פארקים תעשייתיים 30%
תחנות מרכזיות 4%
קניונים ושטחי מסחר 18%
סופרמרקטים 8%
משרדים 40%

NOI (Net Operating Income)

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

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

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

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

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

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

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

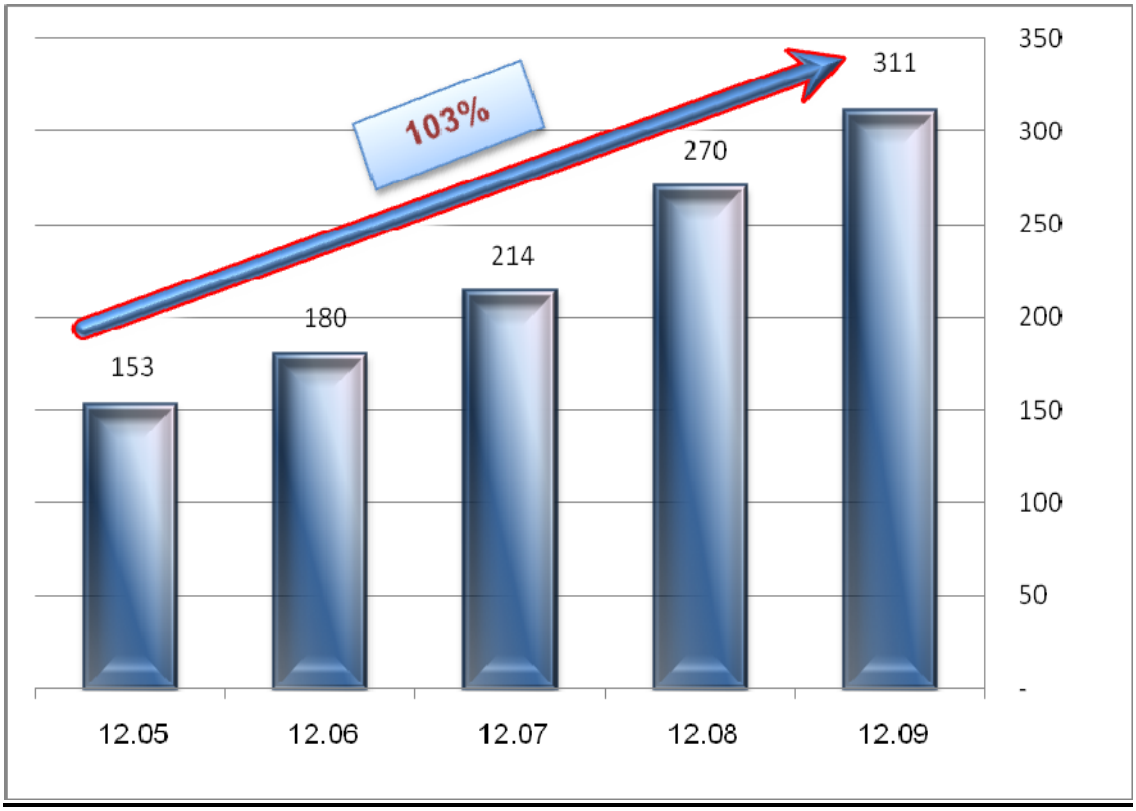
(1) Same Property NOI.

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

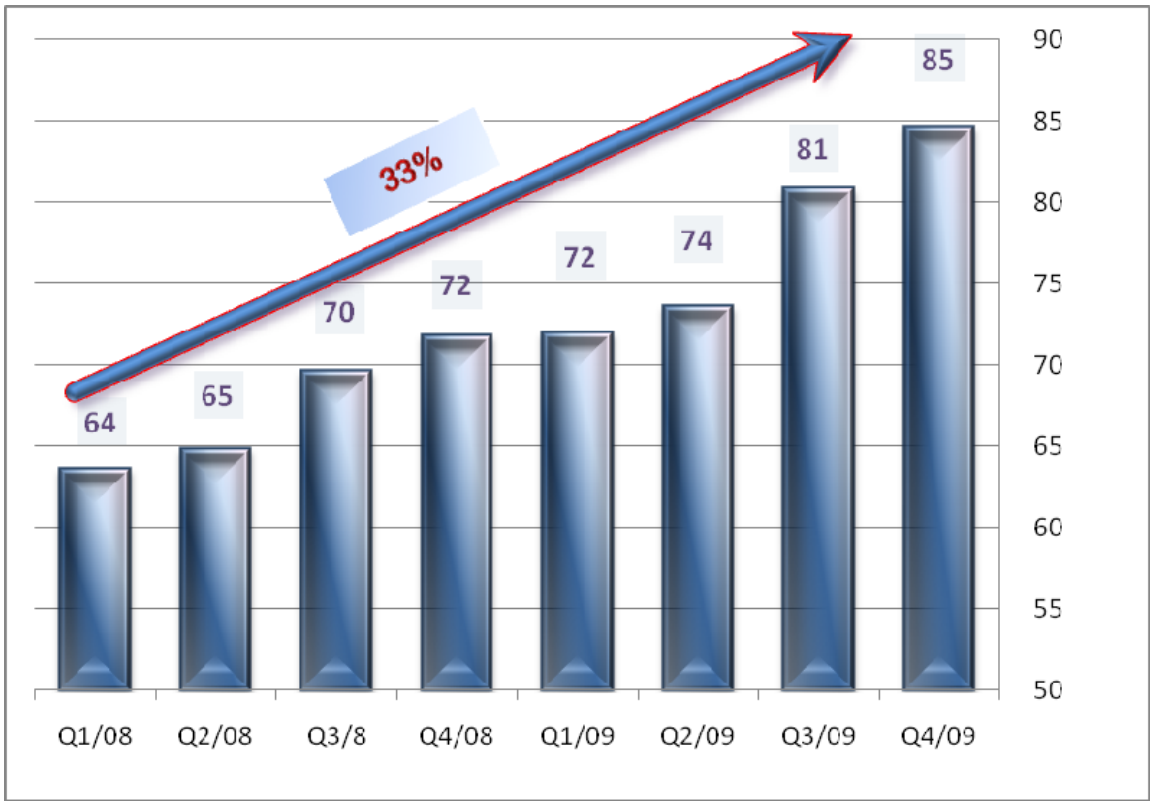
1. ה- NOI ברבעון הרביעי של שנת 2009 מנכסים בישראל הסתכם ל- 84.6 מיליון ₪ לעומת 71.8 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ- 17.8%**. הגידול ב- N.O.I נובע בחלקו מגידול כאמור בסעיף 2 כדלהלן ובחלקו מרכישת נכסים חדשים.

2. ה- NOI ברבעון הרביעי של שנת 2009 מנכסים קיימים בישראל (Same property NOI) הסתכם לסך של כ- 75 מיליון ₪ לעומת 71.8 מיליון ₪ ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ- 4.5%**.

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



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



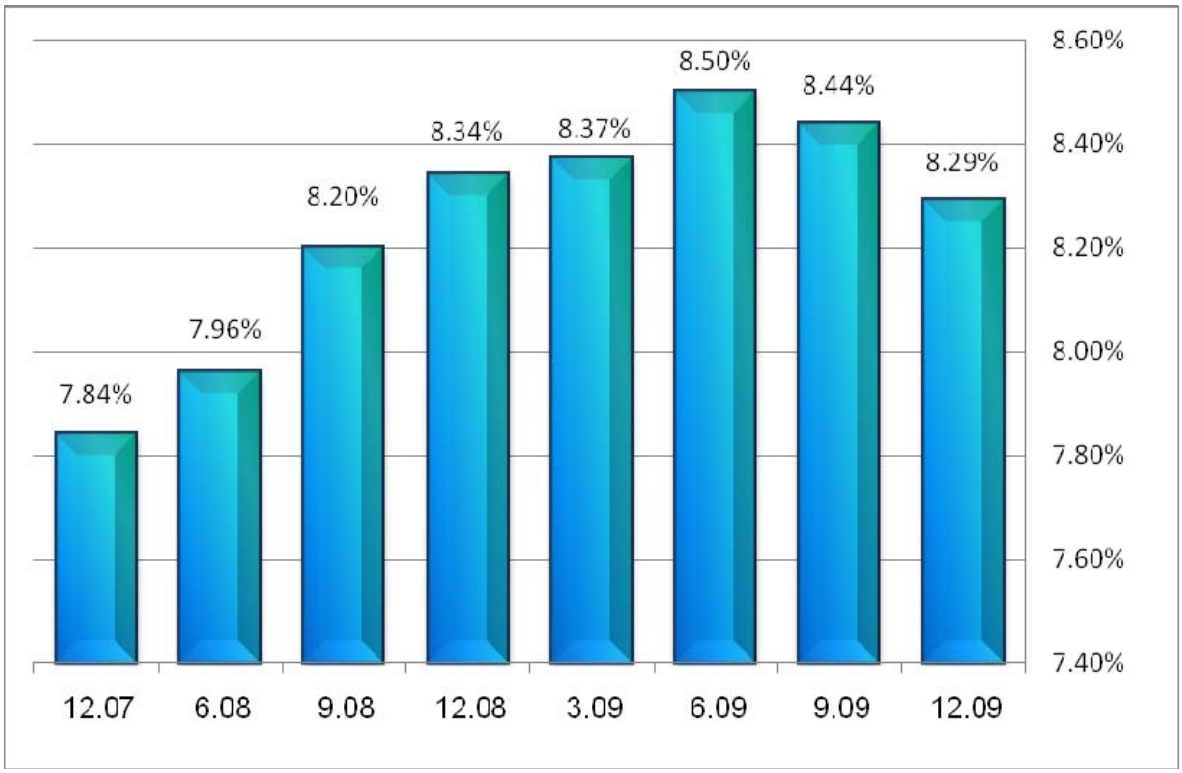
שיעור ההיוון המשוקלל

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

	מליוני ₪
נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 בדצמבר 2009	4,310
בניכוי – **שוי** מיוחס לשטחים פנויים	(110)
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31.12.09	**4,200**
NOI רבעון רביעי 2009 בישראל	84.6
תוספות אחרות ל- N.O.I רבעוני*	2.5
NOI רבעון רביעי 2009 מתוקנן	**87.1**
NOI שנתי פרופורמה על בסיס NOI רבעוני מתוקנן	**348.4**
NOI הנ"ל אינו מהווה תחזית החברה לשנת 2010-ראה תחזית 2010 בהמשך.	
שעור היוון משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)	**8.29%**

* כולל תוספות שכר דירה בהתאם לחוזי שכירות ארוכי טווח שחודשו ונחתמו לאחרונה אשר יניבו בעתיד תוספת הכנסות בהיקף שנתי של כ -9.2 מיליון ₪ וכן השפעת מדד ליום 31.12.09, אשר לא נכללה ב- NOI לרבעון הרביעי.

מצ"ב המתאר את השינוי בשעור ההיוון המשוקלל בשנתיים האחרונות



FFO (Funds From Operations)

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 2009	לשנה 2008	לתקופה 10-12/09	לתקופה 7-9/09	לתקופה 4-6/09	לתקופה 1-3/09*
רווח נקי לתקופה	332,038	161,119	124,308	131,302	35,212	41,216
פעילות שהופסקה	(171)	15,420	629	190	435	(1,425)
התאמת שווי הוגן ורווח הון של נדל"ן להשקעה	(235,050)	(132,399)	(94,721)	(90,212)	(47,117)	(3,000)
מיסים נדחים ומיסים בגין מכירת נכסים	(45,322)	23,657	17,514	(69,228)	(5,320)	11,712
הוצאות בקשר לרכישת אג"ח	(7,965)	(1,118)	(7,965)	-	-	-
שערוך כתבי אופציות ואחרות	2,258	(11,186)	(3,694)	2,975	1,544	1,433
פחת, הפחתות ושונות	3,883	705	1,224	2,199	392	*68
FFO (כולל הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו)	**49,671**	**56,198**	**37,295**	**(22,774)**	**(14,854)**	**50,004**
נוסף – הוצאות הפרשי הצמדת אשראי שנצברו והפרשי שער*	94,331	85,471	4,688	60,584	* 46,398	*(17,339)
FFO	**144,002**	**141,669**	**41,983**	**37,810**	**31,544**	**32,665**
FFO למניה (בש"ח)	**0.82**	**0.85**	**0.23**	**0.22**	**0.18**	**0.19**

* הוצג מחדש.

העליה ב- FFO בשנת 2009 לעומת התקופה מקבילה דאשתקד בסך של כ- 2 מיליון ₪, מורכבת כדלקמן:

עליה ב- EBITDA בסך של כ- 40 מיליון ₪ בקיזוז עליה בהוצאות המימון בסך של כ- 38 מיליון ₪, כאשר מחצית מהעליה בהוצאות המימון נובעת מחלוקת דיבידנד מיוחד בסך של כ- 400 מיליון ש"ח בדצמבר 2008.

תחזית לשנת 2010

בעקבות רכישת הנכסים מישראלום ורכישת סנטר הגליל כמתואר בעמודים 61-62 לעיל ,בעקבות חתימה על חוזי שכירות חדשים אשר יביאו לגידול בהכנסות שכירות ממספר סופרמרקטים, על פי מצבת חוזי השוכרים הקיימים בכל נכסי הקבוצה ובהתבסס על סביבת אינפלציה שנתית של כ- 2% ובעקבות ירידה בדמי הניהול לאלוני חץ ובהנחה כי לא יחול שינוי בסביבה העסקית בה פועלת החברה.

להלן תחזית החברה לשנת 2010:

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

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

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

תוצאות הפעולות

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

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

להלן פירוט התפתחות תוצאות הפעילות במאוחד:

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

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

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

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

הוצאות הנהלה וכלליות

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

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

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

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

הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה

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

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה

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

מצב כספי

תזרימי מזומנים

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

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

	במיליון ₪
מקורות	
מפעילות שוטפת	147
תמורה מהנפקת מניות	249
תמורה מהנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה	166
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	130
סך מקורות	**692**
שימושים	
השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה	342
פירעון אשראי לזמן קצר	272
פירעון התחייבויות לזמן ארוך	66
דיבידנד ששולם	70
רכישת חברות בנות שאוחדו לראשונה	63
השקעה ברכוש אחר	4
סה"כ שימושים	**817**
ירידה במזומנים	**125**

.

מזומנים,מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

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

יתרת המזומנים של הקבוצה לתאריך הדוח עמדה על סך של 470 מיליון ₪.

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

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

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

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

לווי בנקאי לבניה

במהלך שנת 2008 והתקופה המדווחת חתמה הקבוצה על הסכמים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 630 מיליון ₪. לגבי הלוואה בסך 500 מיליון ש"ח, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ההעמדה מתום הבניה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים כאמור לעיל. ניצול האשראי בהסכמי לווי אלה כפופים להתקדמות הבניה.לחברה,באחד מהסכמי הליווי, קיימת אמת מידה של הון עצמי מינימלי ,בסך 800 מיליון ₪.

הון עצמי

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

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

דיבידנד

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

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

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

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

הסכם דמי ניהול עם בעלי עניין

בנובמבר 2009 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרו לחברה להתקשר בהסכם ניהול עם בעלת השליטה בחברה, אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ("**אלוני חץ**") לקבלת שירותי ניהול לחמש שנים שתחילתן ב- 1.1.2010. הסכם הניהול הקיים הסתיים ביום 31.12.2009.

תמורת שירותי הניהול שיתקבלו תשלם החברה לאלוני חץ על פי הסכם הניהול החדש דמי ניהול שנתיים, הנגזרים מהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה (כולל הנדל"ן בהקמה) ועד לתקרה של 16 מיליון ש"ח צמוד למדד שיהיה ידוע ב- 1.1.2010 ובכל מקרה לא יותר מסך של 18 מיליון ₪ (לא צמודים).

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

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

תגמול עובדים בכירים

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

השקעות בתחום הסולארי

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

תשקיף מדף

בחודש מאי 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך.
.

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

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

תאריך :15 במרץ 2010.

נספחים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - נדל"ן להשקעה

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ז' – דוחות נפרדים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

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

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי נכסים מניבים

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

ב. עלות המימון

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

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

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

3. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

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

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

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

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

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

* ללא חלות שוטפת

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

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

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

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

* ריבית משוקללת ליום המאזן

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

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

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

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

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

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

	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		שווי הוגן* ליום 31/12/09	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)	
	עליה בריבית			ירידה בריבית	
	+10%	+5%		-5%	-10%
הלוואות בריבית משתנה	(25,992)	(12,996)	259,917	12,996	25,992

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

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

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

לשינויים בריבית לפדיון** (באלפי ₪):

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

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

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

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודה מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-31/12/09 3.8%).

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

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

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

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

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

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

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

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות מנהלת הכספים, ובפיקוח מנכ"ל החברה. בדבר פרטים על חברי הדירקטוריון של החברה, ראה תקנה מספר 26 בדוח התקופתי של החברה לשנת 2009. דירקטוריון החברה מונה 9 דירקטורים, אשר 5 מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שיפורט בהרחבה להלן.

ברבעון האחרון של שנת 2007 בחברה מינה הדירקטוריון ועדת מאזן המונה 4 דירקטורים העונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר כשירות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי. ועדת המאזן מתכנסת טרם הגשת הטיוטה הסופית של הדוחות לחברי הדירקטוריון ואל ישיבותיה מוזמנים מנכ"ל החברה, מנהלת הכספים, החשב ,רואי החשבון המבקרים של החברה וכן מעריכי שווי חיצוניים (כאשר החברה מסתמכת על הערכתם בדוחותיה). בועדת המאזן דנים בנושאים מהותיים אשר עלו כתוצאה מביקורת ועריכת הדוחות הכספיים. במהלך שנת 2009 התכנסה ועדת המאזן ל- 5 ישיבות.

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

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

דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ועל דירקטורים בלתי תלויים

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

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

נתן חץ – רואה חשבון מוסמך, בעל תואר BA בכלכלה ומינהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, מכהן כמנכ"ל אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: 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 ועדת מאזן שלה, מנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, דירקטור בתדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ, דירקטור בפלסטרופיל הזורע בע"מ, דירקטור ברימוני תעשיות בע"מ (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה) דירקטור ב-PSP Swiss Properties AG (חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בציריך שוויץ). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ, כדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ וכיו"ר דירקטוריון תדירגאן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ.

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

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

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

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד.

נכון ליום פרסומו של דו"ח זה החברה בחרה שלא לאמץ את ההוראה בסעיף 219 (ה) לחוק החברות בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה, על פיה, בין היתר, חברה ציבורית הנשלטת ע"י בעל שליטה, רשאית לקבוע בתקנונה הוראה כי לפחות שליש מחברי הדירקטוריון שלה יהיו דירקטורים בלתי תלויים.

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

isox

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

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

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

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

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

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

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

- ***נדל״ן להשקעה***

<u>פרטים בדבר המבקר הפנימי של התאגיד</u>

שם המבקר :אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה : יולי 2008

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

ייחוד פעולות

המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים.

המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

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

תוכנית הביקורת

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

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

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

תכנית העבודה אושרה בועדת הביקורת ולאחר מכן בדירקטוריון התאגיד.

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

תגמול

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

שכר רואי חשבון

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

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

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

(ב) בדיקת נאותות לרכישת נכס ותשקיף מדף .

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

שכר הטרחה נקבע בשיטה גלובלית.

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

הליכים משפטיים

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

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

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

נספח ד' - גילוי בדבר שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה

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

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

[1] 19 נכסים בבעלות, 12 נכסים בחכירה מהוונת (לתקופות 2012 עד 2045), 3 נכסים בחכירה לא מהוונת (עד לשנים 2016 ו- 2020), נכס בבעלות שטרם נרשמה ונכס בחכירה מפרטיים (עד לשנת 2072)

[2] הליכי רישום זכויות החברה בנכס במינהל מקרקעי ישראל ובטאבו טרם הסתיימו

[3] כולל 520 חניות בחכירה

[4] הליכי הרישום בטאבו טרם הושלמו והם כפופים להשלמת הליכי איחוד וחלוקה שאינם בשליטת אמות

להלן נתונים על נכסי נדל"ן להשקעה המהותיים:

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

(א) לפי מעריך בלתי תלוי

(ב) לפי אומדני הנהלה

(ג) נרכש ביולי 2009

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

להלן שיעורי התפוסה של הנכסים המהותיים:

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

להלן ה- NOI בחישוב שנתי בפועל של הנכסים המהותיים:

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

- כולל תיקנון קניון על הכיכר, החל 7/09.

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

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

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

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

שיקולים בקביעת NOI מייצג

סופרמרקטים

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

מגדל אמות

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

קניון קריית אונו

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

קניון ערים ועל הכיכר

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

פארק פולג שיאים

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

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

להלן **שיעורי התשואה המייצגים** של הנכסים המהותיים:

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

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

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

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב נומינלי ליום 31/12/09[6]	ערך נקוב צמוד ליום 31/12/09	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/09	שווי בורסאי ליום 31/12/09	סכום ריבית שנצברה ליום 31/12/09	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	הצמדה	אפשרות המרה לני"ע אחרים
05/06/06	500,000	1,289,844	1,418,456	1,418,456	1,508,601	34,164	4.95%	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010-2019	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019	למדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	אין

זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה	דירוג		האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות	שעבודים
	מעלות	מידרוג		
לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אדרות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הנ"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.	**דירוג מ- 17/01/10** A/Stable **דירוג קודם (מיום 5/7/09 ועד 17/01/10)** iLa/Negative **דירוג קודם (מיום 30/11/08 ועד 05/07/09)** IlA-/Stable **דירוג קודם (מיום 14/8/08 ועד 30/11/08)** ilAA-/Negative **דירוג קודם (מהנפקה ועד 14/08/08)** ilAA-/Stable	**דירוג ליום 31.12.2009** A1/Negative **דירוג קודם (מהנפקה ועד 12/08)** Aa3/Stable	לא	אין שעבוד. קיים שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פקדון בסך 1 ₪.

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

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

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

נספח ה' -פרטים לגבי תעודות התחייבות המוחזקות בידי הציבור ליום 31/12/2009 (אג"ח סדרה ג')

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב נומינלי ליום 31/12/09	ערך נקוב צמוד ליום 31/12/09	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/09	שווי בורסאי ליום 31/12/09[7]	סכום ריבית שנצברה ליום 31/12/09	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	הצמדה	אפשרות המרה לני"ע אחרים
				באלפי ₪							
31/12/09	168,000	168,000	162,228	162,228	-	-	4.9%	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020	למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	אין

זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה	**דירוג**	**האם ניתנה ערבות לתשלום ההתחייבות**	**שעבודים**
לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הנ"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.	**מידרוג** **דירוג ליום 31.12.2009** A1/Negative	לא	אין שעבוד. קיים שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פקדון בסך 1 ₪.

[7] אגרות החוב החלו להיסחר ב- 3/1/10.

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

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

אמות השקעות בע"מ

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

	דולר קנדי	דולר ארה"ב	הצמדה למדד	ללא הצמדה	התאמות	סה"כ
	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
רכוש שוטף כספי						
מזומנים ושווי מזומנים	4,525	-	-	465,451	-	469,976
לקוחות	-	-	-	14,371	-	14,371
נכסי מס שוטפים, נטו	-	-	-	-	243	243
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	17,403	1,950	19,353
נכס המיועד למימוש	-	-	-	-	4,000	4,000
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה	21,387	-	-	-	2,894	24,281
סה"כ רכוש שוטף כספי	25,912	-	-	497,225	9,087	532,224
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה	107,916	-	-	-	-	107,916
יתרות חובה לזמן ארוך	0	652	4,530	-	382	5,564
סך נכסים כספיים	**133,828**	**652**	**4,530**	**497,225**	**9,469**	**645,704**
נדל"ן להשקעה	-	-		-	4,723,302	4,723,302
רכוש קבוע, נטו	-	-	-	-	17,694	17,694
סך נכסים לא כספיים	-	-	-	-	**4,740,996**	**4,740,996**
סך הנכסים	**133,828**	**652**	**4,530**	**497,225**	**4,750,465**	**5,386,700**
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים	-	29,327	212,536	4	-	241,867
ספקים ונותני שירותים	-	-	-	9,064	-	9,064
התחייבויות מס שוטפות	-	-	-	-	7,580	7,580
זכאים ויתרות זכות	-	-	47,734	25,371	5,132	78,237
זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה	-	-	-	19,587	-	19,587
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	5,789	-	-	-	434	6,223
סך הכל התחייבויות שוטפות	**5,789**	**29,327**	**260,270**	**54,026**	**13,146**	**362,558**
התחייבויות שאינן שוטפות						
אגרות חוב	-	-	1,481,485	-	-	1,481,485
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה	109,061	-	-	-	-	109,061
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	-	-	1,119,963	230,586	-	1,350,549
כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה	-	-	630	-	-	630
	109,061	-	**2,602,078**	**230,586**	-	**2,941,725**
סך התחייבויות כספיות	**114,850**	**29,327**	**2,862,348**	**284,612**	**13,146**	**3,304,283**
מיסים נדחים	-	-	-	-	197,524	197,524
הפרשות	-	-	-	-	24,773	24,773
אחרות	-	-	-	20,546	33,034	53,580
סך התחייבויות לא כספיות	-	-	-	**20,546**	**255,331**	**275,877**
סך ההתחייבויות	**114,850**	**29,327**	**2,862,348**	**305,158**	**268,477**	**3,580,160**
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	**18,978**	**(28,675)**	**(2,857,818)**	**212,613**	**(3,677)**	**(2,658,579)**

נספח ז'- דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2009

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2009

תוכן העניינים

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

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
<u>אמות השקעות בע"מ</u>

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

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

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 15 במרץ, 2010.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

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

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

15 במרץ, 2010

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

	באור	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	2008 אלפי ש"ח	2007 אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	20	355,230	314,131	244,320
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	21	44,359	44,395	30,336
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם		310,871	269,736	213,984
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	22	235,050	132,399	278,364
		545,921	402,135	492,348
הוצאות הנהלה וכלליות	23	38,393	39,365	34,424
תרומות		900	996	900
הוצאות אחרות, נטו		3,020	459	127
רווח מפעולות רגילות		503,608	361,315	456,897
הכנסות מימון	24	3,960	40,120	19,123
הוצאות מימון	24	(227,355)	(202,080)	(115,816)
הכנסות (הוצאות) בקשר לרכישת אגרות חוב	18ב(3)	7,765	1,118	(12,949)
הוצאות מימון, נטו		(215,630)	(160,842)	(109,642)
רווח לפני מיסים על ההכנסה		287,978	200,473	347,255
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה	17	43,889	(23,941)	(82,458)
רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה		331,867	176,532	264,797
החלק ברווחי חברות כלולות, נטו		-	7	5
רווח לפני פעילות שהופסקה		331,867	176,539	264,802
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו	26	171	(15,420)	38,616
רווח נקי לשנה		332,038	161,119	303,418
רווח כולל				
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים		-	-	13,611
זקיפת קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ בגין הפסקת פעילות החוץ		-	-	(534)
רווח כולל לשנה		332,038	161,119	316,495
מיוחס ל:				
בעלי מניות החברה		332,060	161,119	303,418
זכויות המיעוט		(22)	-	-
		332,038	161,119	303,418
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):	25			
בסיסי				
מפעילות נמשכת		1.89	1.06	1.66
מפעילות שהופסקה		-	(0.10)	0.24
סך-הכל		1.89	0.96	1.90
בדילול מלא				
מפעילות נמשכת		1.89	1.06	1.66
מפעילות שהופסקה		-	(0.10)	0.24
סך-הכל		1.89	0.96	1.90
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)				
בסיסי		175,282	166,775	160,004
בדילול מלא		175,282	167,300	160,004

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות המיעוט	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2009	173,932	641,252	8,279	412,689	**1,236,152**	(74)	**1,236,078**
רווח כולל לשנה				332,060	**332,060**	(22)	**332,038**
הנפקת מניות הטבה	33,355	(33,355)			**-**		**-**
הנפקת הון מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)	39,000	267,890			**306,890**		**306,890**
דיבידנד שהוכרז ושולם				(70,333)	**(70,333)**		**(70,333)**
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים			1,867		**1,867**		**1,867**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2009	246,287	875,787	10,146	674,416	**1,806,636**	(96)	**1,806,540**
יתרה ליום 1 בינואר 2008	173,932	650,133	4,465	795,924	**1,624,454**	(74)	**1,624,380**
רווח כולל לשנה				161,119	**161,119**		**161,119**
ביטול הצגת מניות שהוקצו כהנפקת מניות		(8,881)			**(8,881)**		**(8,881)**
דיבידנד שהוכרז ושולם				(544,354)	**(544,354)**		**(544,354)**
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים			3,814		**3,814**		**3,814**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2008	173,932	641,252	8,279	412,689	**1,236,152**	(74)	**1,236,078**

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות על השינויים בהון העצמי

	הון המניות	פרמיה על מניות	קרן הון מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות המיעוט	סך-הכל הון עצמי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2007	167,132	576,238	(13,077)	893	588,351	**1,319,537**	(74)	**1,319,463**
סך הכל רווח כולל לשנה	-	-	13,077	-	303,418	**316,495**	-	**316,495**
הנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה	6,800	73,895				**80,695**		**80,695**
דיבידנד שהוכרז ושולם					(95,845)	**(95,845)**		**(95,845)**
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים				3,572		**3,572**		**3,572**
יתרה ליום 31 בדצמבר 2007	173,932	650,133	-	4,465	795,924	**1,624,454**	(74)	**1,624,380**

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

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

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	(235,050)	(132,399)	(278,364)
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו	(171)	15,420	(38,616)
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה	(150)	(15,000)	(5,640)
הוצאות (הכנסות) בקשר לרכישת אגרות חוב	(7,765)	(1,118)	12,949
עליית ערך אגרות חוב ותקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב	56,043	55,438	31,300
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים	38,727	35,430	2,701
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	1,867	3,814	3,572
רווחים בגין עסקאות swap על שינויים במדד המחירים לצרכן	-	(4,996)	(3,623)
מיסים נדחים, נטו	(48,322)	23,657	71,384
אחרות, נטו	1,025	705	985
	(193,796)	(19,049)	(203,352)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
עליה בלקוחות	(553)	(2,436)	(1,658)
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה, נטו	4,166	(9,835)	8,395
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	1,254	220	(1,444)
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	(472)	722	10
עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות	4,512	34,794	22,206
	8,907	23,465	27,509
	(184,889)	4,416	(175,843)
ב. עסקאות שלא במזומן			
השקעות בנדל"ן להשקעה			
כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	3,614	8,197	32,600
פירעון התחייבויות כנגד			
אגרות חוב של החברה	(63,275)	-	-
זכאים ויתרות זכות	(2,300)	-	-
הקצאת מניות של החברה	57,610	-	-
ג. מידע נוסף			
ריבית ששולמה	126,325	106,961	101,050
ריבית שהתקבלה	1,954	18,617	8,287
מיסים ששולמו	2,029	10,876	19,534

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

באור 1 - כללי

א. עסקיה של הקבוצה:

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

ב. הגדרות:

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

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

מתכונת העריכה של הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים הכוללים:

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

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

מדיניות חשבונאית עקבית ויישום לראשונה של תקני IFRS חדשים

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

ב. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

השיקולים

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

אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.
להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדוח על המצב הכספי ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות כספיים אלה או בשנת הדיווח הבאה:

- **נדל"ן להשקעה**

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

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

- **נדל"ן להשקעה בהקמה**

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

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

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

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

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

- **תביעות משפטיות והיטלי מס**

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

- **נכסי מסים נדחים**

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

ג. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מטבע חוץ (המשך)

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

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

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

ד. דוחות כספיים מאוחדים:

(1) כללי

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

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

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

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

לעניין פרסום IAS 27 (מתוקן), "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים" ראה באור 3ד'.

(2) זכויות המיעוט

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

ה. צירופי עסקים

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. זכויות בעסקאות משותפות וישויות תחת שליטה משותפת

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

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

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

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

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

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

ז. מזומנים ושווי מזומנים

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

ח. הפרשה לחובות מסופקים

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

ט. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

(1) כללי

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

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

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

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

(2) ניירות ערך המוחזקים לפדיון

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. נכסים פיננסיים שאינם נגזרים (המשך)

(3) הלוואות וחייבים

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

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

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

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

י. מכשירים פיננסיים נגזרים

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

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

יא. נדל"ן להשקעה

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נדל"ן להשקעה (המשך)

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

יב. נדל"ן להשקעה בהקמה

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

יג. רכוש קבוע

(1) כללי

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

(2) הפחתה של רכוש קבוע

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

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

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

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

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

(3) עלויות עוקבות

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. עלויות אשראי

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

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

כל יתר עלויות האשראי מוכרות ברווח והפסד במועד היווצרותן.

טו. ירידת ערך נכסים מוחשיים

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

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

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

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

טז. נכסים בלתי שוטפים המיועדים למימוש ופעילות שהופסקה

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה

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

(1) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן כנגד רווח והפסד

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

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

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

(2) התחייבויות פיננסיות אחרות

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

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

(3) התחייבויות בגין חוזי ערבות פיננסיים

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

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

(4) פיצול תמורה מהנפקת חבילה של ניירות ערך

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

(5) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

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

(6) גריעת התחייבויות פיננסיות

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

יח. הכרה בהכנסה

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

(1) הכנסות מדמי שכירות וניהול

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

(2) הכנסות ריבית

הכנסות ריבית נצברות על בסיס עיתי בהתחשב בקרן לפירעון.

יט. הפרשות

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

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

כ. תשלומים מבוססי מניות

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

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

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. תקבולים על חשבון כתבי אופציה

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

כב. עסקאות עם בעלי שליטה

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

כג. מסים על הכנסה

(1) כללי

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

(2) מסים שוטפים

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

(3) מסים נדחים

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

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

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

כד. רווח למניה

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

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה

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

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

להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

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

באור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

(1) תקנים המשפיעים על ההצגה והגילוי

- **IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים"**

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

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

- **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים"**

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

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

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

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

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

- **תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה"**

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

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

התיקון חל לגבי תקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2009 ומיושם בדרך של "מכאן ולהבא".
עד ליום 31 בדצמבר 2008 מרכיב הבנייה של נדל"ן להשקעה בהקמה הוצג לפי העלות הכוללת עלויות שניתן לייחסן במישרין להקמת הנדל"ן להשקעה (כדוגמת עלויות תכנון וייזום, עלויות בנייה, עלויות קבלני משנה) אשר התהוו עד למועד השלמת ההקמה או הפיתוח. כמו כן, עלות נדל"ן להשקעה בהקמה כללה גם עלויות אשראי שיש להוונן, (ראה באור 24).

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

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

ב. תקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

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

- **IFRS 8 "מגזרי פעילות"**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הפרשנות יושמה ביישום מוקדם בתקופת הדיווח הנוכחית.

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

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

- **IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים"**

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

- **IAS 27 (מתוקן) "דוחות כספיים מאוחדים ונפרדים"**

התקן החדש קובע את כללי הטיפול החשבונאי בדוחות כספיים מאוחדים ונפרדים. הוראות התקן חלות לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו. התקן יישום למפרע, פרט למספר חריגים, לגביהם יישומו הוראות התקן בדרך של "מכאן ולהבא".

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

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

- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

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

ה. התיקונים הבאים התפרסמו במסגרת פרוייקט השיפורים השנתיים לשנת 2009

- **תיקון IFRS 8 "מגזרי פעילות"**

תיקון IFRS 8 "מגזרי פעילות" קובע כי יינתן גילוי לגבי מדידת נכסי מגזר בר-דיווח רק אם מידע זה מסופק באופן סדיר למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי. התיקון יישום למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

- **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים"**

תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" קובע כי מרכיב ההתחייבות של מכשיר הניתן, על פי בחירתו של הצד שכנגד, להיות מסולק על-ידי הנפקת מכשירים הוניים של הישות, יסווג כשוטף או לא שוטף בהתבסס על מועד הסילוק בדרך של העברת מזומן או נכסים אחרים ולא בהתבסס על מועד הסילוק בדרך של המרה. התיקון יישום למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

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

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

- **תיקון IAS 7 "דוחות תזרים מזומנים"**

תיקון IAS 7 "דוחות תזרים מזומנים" מבהיר כי רק יציאות המביאות לידי נכס המוכר בדוח על המצב הכספי כשירות לסיווג כתזרימי מזומנים ששימשו פעילות השקעה. התיקון ייושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2010, או לאחריו.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2009 %	ליום 31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2008 אלפי ש"ח
מטבע ישראלי:			
מזומנים ויתרות בבנקים		113,752	6,944
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)	1.17 -3.2	351,699	581,859
		465,451	588,803
מטבע חוץ:			
מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים:			
דולר קנדי		4,525	3,644
דולר ארה"ב		-	59
		4,525	3,703
		469,976	592,506

באור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2008 אלפי ש"ח
חובות פתוחים	11,013	6,891
המחאות לגביה	6,222	5,991
הכנסות לקבל	2,070	4,916
	19,305	17,798
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים	(4,934)	(4,363)
	14,371	13,435

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

	ליום 31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2008 אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	4,363	3,657
סכומי חובות מסופקים שנמחקו	(904)	(79)
סכומים שהופרשו במשך השנה	1,475	785
יתרה לסוף השנה	4,934	4,363

באור 5 - לקוחות (המשך)

ב. תנועה בהפרשה לחובות מסופקים (המשך)

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

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

באור 6 - חייבים ויתרות חובה

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

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

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

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

ב. למידע בדבר הכנסות מדמי שכירות שמקורן בנדל"ן להשקעה, ראה באור 20.

למידע בדבר הוצאות ישירות לתפעול הנדל"ן להשקעה, הן זה שהפיק הכנסות מדמי שכירות והן זה אשר לא הפיק הכנסות כאמור, ראה באור 21ב' .

ג. שיעור היוון

שיעור ההיוון ששימש בחישוב השווי ההוגן הינו בין 7.75% ל- 9%.

ד. תאור הזכויות במקרקעין

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

	נרשמו על שם חברות הקבוצה	טרם נרשמו על שם חברות הקבוצה (1)	סך-הכל
		במיליוני ש"ח	
מקרקעין בבעלות	2,171	649	2,820
מקרקעין בחכירה בלתי מהוונת (זכויות חכירה לתקופות שונות המסתיימות בשנים 2010-2072)	92	-	92
מקרקעין בחכירה מהוונת (זכויות חכירה לתקופות שונות המסתיימות בשנים 2026-2047)	547	1,135	1,682
מוחזק על ידי צד ג' לטובת החברה (*)	-	129	129
	2,810	1,913	4,723

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. **קניון ערים על הכיכר -** בחודש יולי 2009, התקשרה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) בהסכם עם משפחת חבס ("**המוכרים**") לרכישת מלוא זכויות הבעלות של המוכרים בנכס הידוע בשם "קניון ערים על הכיכר" בכפר סבא ("**הקניון**") תמורת סך של כ- 160 מיליון ש"ח.
הקניון הינו מתחם מסחרי הכולל כ-5,000 מ"ר שטחי מסחר, בשתי קומות וכ-180 מקומות חניה מקורים. שטחי המסחר מושכרים במלואם לכ-50 שוכרים. מיקום הקניון, בצמידות וברצף ל"קניון ערים" שבבעלותה המלאה של הקבוצה, יוצר מתחם מאוחד של קניון הכולל שטחי מסחר בהיקף של כ-15,500 מ"ר וכ-950 מקומות חניה המאכלס כ-130 שוכרים כולל עוגנים ב- 100% תפוסה.
הרכישה התבצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.

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

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

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

5. **עסקת ישראלום, בית פלאפון ומתחם קרגל**
בחודש ינואר 2009, חתמה החברה (באמצעות חברת בת בבעלות מלאה) על הסכמים עם חב' ישראלום נכסים בע"מ (**ישראלום**), לרכישת מלוא זכויותיה של ישראלום בשני הנכסים הבאים:

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

- **מתחם קרגל-** מלוא זכויות החכירה המהוונת במקרקעין בשטח של כ- 105 דונם באיזור התעשיה הצפוני בלוד, עליהם בנויים מבנים בשטח עילי כולל של כ- 47,000 מ"ר, המושכרים במלואם לחב' קרגל בע"מ ומשמשים לתעשייה ולאחסנה. תקופת השכירות מסתיימת בחודש יוני 2017 ולקרגל נתונות אופציות להארכת תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות של 10 ו- 5 שנים בהתאמה.

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

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

ו. מידע נוסף

למידע בדבר שעבודים ראה באור 18ג'.

באור 8 - מכשירים פיננסים בקשר לפעילות שהופסקה

א. ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה

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

באור 8 - מכשירים פיננסים בקשר לפעילות שהופסקה (המשך)

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

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

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

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

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

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

ב. אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה

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

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

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

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות

(1) פירוט החברות המוחזקות של הקבוצה

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

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

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

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

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

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

(1) שטר הון.
(2) לא כולל תאגידים שאינם פעילים.
(3) פריים+ 1%.

א. חברות מאוחדות

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

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שטרי הון (א)	201,164	110,369
הלוואות (א)	1,364,436	1,061,025
	1,565,600	1,171,394

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מאוחדות (המשך)

(א) תנאי שטרי ההון וההלוואות

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

(2) דיבידנדים מחברות מאוחדות

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

ב. חברות בשליטה משותפת

(1) מידע בגין חברות בשליטה משותפת

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

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

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

באור 9 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

ב. חברות בשליטה משותפת (המשך)

(2) התקשרויות הוניות בקשר לזכויות בעסקאות משותפות

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

באור 10 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. הרכב הסעיף

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

ב. שעבודים - ראה באור 18ג'.

באור 11 - ספקים ונותני שירותים

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

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

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
א. זכאים ויתרות זכות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ריבית לשלם בגין התחייבויות לזמן ארוך	47,734	46,451
התחייבויות לשותפים	201	7,450
הכנסות מראש	5,132	3,576
מוסדות	1,050	898
עובדים ומוסדות בגין שכר	5,419	5,274
התחייבויות לשלם	12,627	11,417
החברה האם (ראה באור 27ג')	596	-
תקבולים על חשבון כתבי אופציות ניתנות להמרה לאגרות חוב		
החברה (1)	4,152	-
אחרים	1,326	2,554
סך הכל	78,237	77,620

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

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

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
ב. זכאים בגין נדל"ן להשקעה	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
התחייבות לשלם כלפי מוכרי נדל"ן להשקעה	6,665	4,596
התחייבות לרשויות בגין עסקאות נדל"ן להשקעה	12,922	7,628
	19,587	12,224

באור 13 - אגרות חוב

א. אגרות חוב

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
הרכב הסעיף	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
אגרות חוב (סדרה א') - ב. להלן	1,418,456	1,322,102
בניכוי- חלויות שוטפות	141,657	-
	1,276,799	1,322,102
אגרות חוב (סדרה ג') - ג. להלן	162,227	-
אגרות חוב בהצמדה למדד - ד. להלן	47,155	49,407
בניכוי - חלויות שוטפות	4,696	3,988
	42,459	45,419
אגרות חוב בהצמדה למדד - ה. להלן	-	100,664
שטר הון - ראה באור 18ב' (3)(ג).	-	5,849
	-	106,513
בניכוי - חלויות שוטפות	-	2,765
	-	103,748
	1,481,485	1,471,269

ב. אגרות חוב (סדרה א')

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

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

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

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

באור 13 - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה ג')

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

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

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

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

ה. הסדר חוב בקשר לאגרות חוב של חברות מאוחדות

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

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

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

ז. שעבודים - ראה באור 18ג'.

באור 14 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים

א. הרכב הסעיף

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

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

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

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

ד. שעבודים - ראה באור 18ג'.

באור 15 - כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה

א. הרכב מכשיר פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
כתבי אופציה (סדרה 1) - ראה ב. להלן	630	780

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

ב. כתבי אופציה (סדרה 1)

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

באור 16 - התחייבויות אחרות לזמן ארוך

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

באור 17 - מיסים על ההכנסה

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

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

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

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ב. המיסים הנדחים מוצגים כלהלן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ברכוש בלתי שוטף	-	930
בהתחייבויות שאינן שוטפות	197,524	246,776
	197,524	245,846

ג. מיסים נדחים - מידע נוסף:

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפסדים לצורכי מס בגינם לא הוכר מס נדחה (1)	149,349	163,269

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

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

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חברות מאוחדות	94,607	112,605
ישויות בשליטה משותפת	14,799	14,483
	109,406	127,088

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

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

הרכב הסעיף:	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מיסים שוטפים	1,124	1,068	12,315
מיסים נדחים	(48,322)	23,657	71,384
מיסים בגין שנים קודמות, נטו	3,309	(784)	(1,241)
	(43,889)	23,941	82,458

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ו. המס האפקטיבי

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

ז. יתרות מסים שוטפים:

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

ח. מידע נוסף

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

2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2003 ולשנת המס 2005, ל- 10 חברות מאוחדות ול- 7 חברות מאוחדות באיחוד יחסי הוצאו שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2005 ולשתי חברות מאוחדות באיחוד יחסי טרם הוצאו שומות מס סופיות מאז היווסדן.

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

באור 17 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ח. מידע נוסף (המשך)

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

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

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

באור 18 - הפרשות, התקשרויות, התחייבויות תלויות ושעבודים

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

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

א. הליכים משפטיים ומיסויים:

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

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

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

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

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

א. הליכים משפטיים ומיסויים (המשך)

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

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

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

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

התובעים הגישו ערעור על פסק הדין לבית המשפט העליון.

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

(3) כנגד החברה ונגד שותפתה (בחלקים שווים) בזכויות במקרקעין בפרויקט של התחנה המרכזית החדשה בירושלים (החברה הינה הבעלים של 50% מהזכויות בפרויקט) הוגשה תביעה בבית משפט השלום בירושלים על ידי נאמן הקדש בטענה כי הוא זכאי לקבלת חלק יחסי ברווחי התחנה המרכזית החדשה בעבר ובהווה, מתוקף היותו הבעלים של חלק מהמקרקעין (כ-3.097%) עליהם בנויה התחנה. לחילופין ביקש התובע להורות על סילוק המחוברים והשבת המצב לקדמותו בצירוף תשלום חלקו היחסי בגין תקבולי העבר.
על פי הסכם משנת 1965 בין החברה לבין שותפתה הנ"ל רכשה החברה משותפתה 50% מזכויות הבעלות במקרקעין עליהם בנויה התחנה. לימים הסתבר כי הבעלות באחת מהחלקות במקרקעין בפרויקט היתה במחלוקת. בנובמבר 2000 הורה ביהמ"ש המחוזי בירושלים בהליך שהחברה ושותפתה בזכויות במקרקעין לא היו צד לו, לרשום עיזבון מנוח כבעלים של כ-3.097% מהמקרקעין (החלקה נשוא המחלוקת) במשותף במושע יחד עם הנתבעות, כך שנכון למועד אישור הדוחות הכספיים רשומות החברה ושותפתה בלשכת רישום המקרקעין, כבעלים של 48.45% מהזכויות כל אחת. על פי הסכם הרכישה זכאית החברה ל-50% מזכויות הבעלות במקרקעין ושותפתה התחייבה להעביר הזכויות הנ"ל לחברה כשהן נקיות מכל זכות צד ג' כלשהו.
בחודש יוני 2006 ניתן על ידי בית משפט השלום בירושלים פסק דין הצהרתי בתביעה, לפיו נקבע, בין היתר, כי התובע זכאי לקבל שכר ראוי בקשר לשימוש הבלעדי שעשו החברה ושותפתה בנכס, בשיעור של כ-3.097% מהפירות שהפיקו מהנכס, החל מתאריך 24 באוקטובר 2000, וזאת בצירוף הפרשי הצמדה וריבית ממועד קבלת כל תשלום. בעקבות ערעור שהוגש ע"י השותפות על בסיס מספר טענות שהעיקריות שבהן הינן שההקדש לא השקיע סכום כלשהו בהקמת המחוברים ובהתאם גם אינו זכאי לשכר ראוי בגינם אלא בכפוף לתשלום חלקו היחסי בהקמת המחוברים למקרקעין המגיע, להערכת החברה ושותפתה, לסך כולל של למעלה מ-9 מיליון ש"ח (בצירוף ריבית מיום ההקמה), וכן כי הנתבעות רשאיות לקזז סכום זה מחלקו של התובע בתקבולים וערעור שכנגד שהוגש ע"י התובע, ניתן בחודש מאי 2007 פסק דין בערעורים אשר נתן תוקף להסכמת הצדדים לפיה יידחו הערעורים בכפוף להסכמה כי האמור בפסק הדין של בית משפט השלום לא ישתיק את החברה ושותפתה מלטעון בכל הליך עתידי כי על התובע להשתתף בעלויות ההקמה של המחוברים למקרקעין ולתובע ישמרו כל הזכויות שהוא טוען להן.

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

א. הליכים משפטיים ומיסויים (המשך)

(3) (המשך)

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

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

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

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

(5) בסוף שנת 2006 בוצעה הקצאת מניות מדללת על ידי תשע חברות אילות בנות לטובת החברה, כאמור בבאור 20ב(3)(ב). בהמשך לכך נתבקשה החברה לדווח על ההקצאה המדללת למשרד מיסוי מקרקעין כעל פעולה באיגוד מקרקעין. לסיווג ההקצאה כפעולה באיגוד מקרקעין עלולות להיות השלכות מס ובפרט מס רכישה. לדעת יועציה המשפטיים של החברה לעניין זה, קיימים טעמים משפטיים בני תוקף כנגד עמדת רשות המיסים לפיה ההקצאה המדללת איננה פעולה באיגוד מקרקעין, וזאת הן לאור הוראותיו הברורות של החוק והן לאור אופי פעילותן של החברות המאוחדות. לחברה טרם הוצאו שומות כלשהן על ידי רשות המיסים. לאור זאת, בהתבסס על דעתם של היועצים המשפטיים, החליטה הנהלת החברה לכלול בדוחות הכספיים הפרשה אשר לדעתה מתאימה בנסיבות הענין.

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

א. הליכים משפטיים ומיסויים (המשך)

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

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

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

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

ב. התקשרויות אחרות:

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

(2) רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות

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

(ב) במסגרת הסכמים לרכישת זכויותיהם של בעלי אגרות החוב ושטרי ההון, הסכימו אותם בעלי אגרות חוב שהיו גם בעלי מניות חיצוניים באילות - האם לכך שהקבוצה רשאית באופן חד צדדי להגדיל ולחזק את הונן העצמי של חברות אילות - בנות, באופן שמאפשר לקבוצה להגיע לבעלות מלאה בהן. לאור זאת, ולאחר שאילות-בנות הקצו לחברה מניות המעניקות לחברה כ-100% מהזכויות בהן, משקפים הדוחות הכספים החל משנת 2006 את המעבר לבעלות מלאה כאמור.

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

ב. התקשרויות אחרות (המשך)

(2) רכישת והסדרת אגרות חוב והלוואות (המשך)

(ג) בשנת 2006 התקשרו החברה, אילות-האם ושתי חברות מאוחדות המחזיקות בנדל"ן להשקעה בהסכם עם חלק מבעלי אגרות החוב, להסדרת הלוואות, שיתרתן הכוללת ליום 31 במרץ 2006 הסתכמה לכ-190 מיליון ש"ח, בתנאים כדלקמן: אגרות חוב בסך של כ-98 מיליון ש"ח הומרו לאגרות חוב חדשות נושאות ריבית שנתית צמודה למדד בשיעור של עד 5% (בכפוף לתזרים השנתי מהנכס) ועומדות לפרעון על פני תקופה של עד 13 שנים. יתרת הכ-92 מיליון ש"ח הומרו לשטרי הון שאינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה, אשר יעמדו לפרעון עם מימוש הנכסים, או בפירוק החברות המאוחדות, או לאחר שתיפרענה מלוא אגרות החוב ובאם תאפשר זאת פעילותן השוטפת של החברות המאוחדות. החברה איננה ערבה לאגרות החוב החדשות ולשטרי ההון.

בעת רכישת זכויות המיעוט של שתי החברות המאוחדות הנ"ל, במסגרת המתוארת בסעיף (ב) לעיל, נכללו הנכסים המזוהים וההתחייבויות המזוהות שלהן לפי שווים ההוגן במועד הרכישה. נכון למועד הרכישה, העריכה הנהלת החברה, בהתבסס על התחזיות העסקיות של החברות המאוחדות, כי לא קיימת סבירות לפרעון שטרי ההון. החל ממועד הרכישה מוצגים שטרי ההון לפי שווים ההוגן (ראה באור 13.א.).

בנובמבר 2009, חתמה החברה על הסכם עם בעלי אגרות החוב לרכישתם של כל אגרות החוב ושטרי ההון המוחזקים על ידם.
ערכם ההתחייבותי של אגרות החוב ושטרי ההון הנרכשים נכון ליום הרכישה הינו כ- 112 מיליון ש"ח. כמחצית מהתמורה בגין זכויות המוכרים באגרות החוב ובשטרי ההון ניתנה ע"י הקצאת 7 מיליון מניות רגילות של החברה והיתרה ניתנה ע"י הקצאת 40 מיליון ע.נ אג"ח (סדרה א') של החברה. בעקבות הרכישה רשמה החברה בספריה רווח בסך של כ- 8 מליון ש"ח.

ג. שעבודים:

(1) להבטחת הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 מסתכמת לסך של 1,463 מיליון ש"ח שנתקבלו מתאגידים בנקאיים שעבדה הקבוצה מקרקעין, אשר שוויים ליום 31 בדצמבר 2009 מסתכם לסך של 2,150 מליון ש"ח, וכן חלק מההכנסות הנובעות מהנכסים שבבעלותה.

(2) להבטחת אגרות חוב בסך של 47 מיליון ש"ח שהונפקו לאחרים יצרה החברה שעבוד על מחצית מההכנסות בגין 2 נכסים אשר בגינם הונפקו אגרות החוב.

(3) להבטחת אגרות חוב בסך של 114 מיליון ש"ח שנתקבלו מאחרים שעבדה החברה השקעות בניירות ערך המוחזקים לפדיון.

(4) התחייבות בגין אגרות חוב (סדרות א' ו- ג') שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2009 מסתכמת ל-1,580 מליון ש"ח מובטחות בשעבוד סמלי על פיקדון בסך 1 ש"ח.

ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר:

(1) **קווי אשראי** - לקבוצה מסגרת אשראי מאושרת מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2010. לצורך ניצול מסגרת אשראי זו על החברה לעמוד בתנאים הבאים: (1) מגבלות בקשר עם רישום שעבודים על נכסי הקבוצה, ו-(2) שיעור ההון העצמי מסך הדוח על המצב הכספי של החברה על בסיס מאוחד לא יפחת בכל עת שהיא מ-25%.
החברה הגיעה להסכמה עם הבנק לפיה יוסרו המגבלות שלעיל אם עד ליום 30 ביוני 2010 תרשום החברה שעבודים קבועים מדרגה ראשונה לטובת הבנק על נכסי נדל"ן מסוימים על נכסי הקבוצה ששווים הכולל כבטוחה, על בסיס הערכות שמאי, לא יפחת מ- 400 מיליון ₪.
נכון ליום 31 בדצמבר 2009, עמדה החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

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

ד. מסגרות אשראי לזמן ארוך ולזמן קצר(המשך)

(2) ליווי בנקאי לנדל"ן בהקמה - לקבוצה הסכמים חתומים עם מוסדות בנקאיים בהיקף כולל של עד 630 מליון ש"ח. כמו כן, על פי ההסכם, בגין הלוואה בסך של כ- 500 מליון ₪, בתום תקופת הבניה, ניתנת לחברה האפשרות לפריסת האשראי לתקופה של עד 10 שנים ממועד ההעמדה, בכפוף לעמידה בתנאים מסוימים.
במסגרת אחד מהסכמי הליווי לבניה על הקבוצה לעמוד בתנאי של הון עצמי מינמלי בסך של 800 מיליון ש"ח.
נכון ליום 31 בדצמבר 2009, עמדה החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

באור 19 - הון עצמי

א. הרכב והתפתחות בהון המניות:

	רשום	מונפק ונפרע
	מספר מניות	
(1) תנועה בשנת 2009		
יתרה ליום 1 בינואר 2009	500,000,000	133,420,000
חלוקת מניות הטבה	-	33,355,000
הקצאת מניות לבעלי אגרות חוב (ראה ו. להלן)	-	7,000,000
הקצאת מניות פרטית (ראה ז. להלן)	-	32,000,000
יתרה ליום 31 בדצמבר 2009	500,000,000	205,775,000
(2) תנועה בשנת 2008		
יתרה ליום 1 בינואר 2008 וליום 31 בדצמבר 2008	500,000,000	133,420,000
(3) תנועה בשנת 2007		
יתרה ליום 1 בינואר 2007	200,000,000	126,620,000
הגדלת הון מניות רשום בחודש מאי 2007	300,000,000	-
הקצאת מניות למנכ"ל (ראה ט. להלן)	-	1,000,000
הקצאת מניות לציבור (ראה ג. להלן)	-	5,800,000
יתרה ליום 31 בדצמבר 2007	500,000,000	133,420,000

ב. הזכויות הנלוות למניות

(1) המניות הרגילות, בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב, מקנות למחזיקים בהן את הזכות לקבלת הזמנות לאסיפות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן, ואת הזכות להשתתף בחלוקת רווחי החברה. כל מניה רגילה מזכה את בעליה הנוכח באסיפה ומשתתף בהצבעה לקול אחד בגין כל מניה רגילה המוחזקת על ידו. במקרה של פירוק החברה, ישמשו נכסי החברה העומדים לחלוקה בין בעלי מניותיה, באופן יחסי לשיעור הסכום שנפרע או שנחשב כנפרע על ידי בעל המניה לגבי כל מניה מתוך הסכום שנדרש לשלמו.

ג. תשקיף מדף 2007

בהתאם לדוח הצעת מדף אשר פורסם על פי תשקיף מדף מחודש מאי 2007 גייסה החברה בחודש נובמבר 2007 סך כולל של 69.6 מיליון ש"ח (68.9 מיליון ש"ח נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) באמצעות הנפקה של 5,800,000 מניות רגילות לציבור.

באור 19 - הון עצמי (המשך)

ד. תשקיף מדף 2009

בחודש מאי 2009 פרסמה החברה תשקיף מדף להנפקת ניירות ערך שונים. הנפקת ניירות ערך על פי התשקיף מותנית בין היתר במצב שוק ההון.

בהתאם לדוח הצעת מדף אשר פורסם על פי תשקיף המדף גייסה החברה בחודש ספטמבר 2009 סך כולל של 168 מיליון ש"ח (162 מיליון ש"ח נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) באמצעות הנפקה של אגרות חוב. למידע נוסף ראה ביאור 13ג'.

ה. מניות הטבה

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

ו. הנפקה מניות לבעלי אגרות חוב

ראה ביאור 18ב'(3)(ג).

ז. הקצאה פרטית

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

ח. מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנד שהוכרז

בחודש ינואר 2007 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד, לפיה במהלך הרבעון הראשון של כל שנה קלנדרית תודיע החברה על סכום חלוקת הדיבידנד המינימלי לאותה שנה. הדיבידנד יחולק בסוף כל רבעון (החלק היחסי) בכפוף להחלטת דירקטוריון החברה, כל עוד חלוקת הדיבידנד אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות, כפי שתהיינה מדי פעם ובכפוף לכל דין. במסגרת החלטתו הנ"ל קבע דירקטוריון החברה כי יהיה רשאי בכל עת, בהתחשב בשיקולים

עסקיים ובהתאם להוראות כל דין, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל, ולשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל.

בהתאם להחלטה זו קבע דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק בשנת 2007 דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 40 אגורות למניה. במסגרת מדיניות זו שילמה החברה בשנת 2007 דיבידנד בסך כולל של 40 אגורות (כ-51.5 מיליון ש"ח). בנוסף שילמה החברה בחודש פברואר 2008 דיבידנד מיוחד בסך של 45 אגורות למניה (כ-60 מיליון ש"ח), כך שסך הדיבידנד ששולם בגין שנת 2007 הסתכם ל-0.85 אגורות למניה (כ-112 מיליון ש"ח).

על פי מדיניות החברה קבע דירקטוריון החברה, בחודש ינואר 2008 כי בשנת 2008 בכוונת החברה לחלק דיבידנד מינימלי של 44 אגורות למניה. במסגרת מדיניות זו שילמה החברה בשנת 2008 דיבידנד בסך כולל של 44 אגורות (כ-59 מיליון ש"ח). בנוסף שילמה החברה בחודש דצמבר 2008 דיבידנד מיוחד בסך של 3.19 ש"ח למניה (כ-426 מיליון ש"ח), כך שסך הדיבידנד ששולם בגין שנת 2008 הסתכם ל-3.63 אגורות למניה (כ-486 מיליון ש"ח).

בהמשך למדיניות שנקבעה בשנת 2008 שילמה החברה בשנת 2009 דיבידנד בסך כולל של 44 אגורות (כ-70 מיליון ש"ח).

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

באור 19 - הון עצמי (המשך)

ט. הקצאת מניות למנכ"ל החברה:

בחודש מרץ 2007 החליט דירקטוריון החברה לאשר הצעה פרטית של 627,943 מניות של החברה למנכ"ל החברה (להלן - **המנכ"ל**) במחיר של 10.829 ש"ח למניה (כפוף להתאמות), מחיר המהווה הנחה של 15% משער הסגירה של מנית החברה בסוף יום המסחר שקדם ליום ההחלטה (12.74 ש"ח), ובסך הכל הנחה כוללת של 1.2 מיליון ש"ח. בעקבות חלוקת דיבידנד שבוצעה בחודש אפריל 2007 עמד המחיר למניה בפועל על סך של 10.469 ש"ח. בנוסף, החליט דירקטוריון החברה להקצות למנכ"ל 372,057 מניות נוספות במחיר של 12.74 ש"ח למניה, מחיר השווה לשער הסגירה של מנית החברה בתום יום המסחר שקדם למועד ההחלטה. בעקבות חלוקת דיבידנד שבוצעה בחודש אפריל 2007 עמד המחיר למניה בפועל על סך של 12.38 ש"ח. סך כל המניות (1 מיליון) מקנות למנכ"ל כ-0.75% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ליום 31 בדצמבר 2007 (כ-0.69% בדילול מלא). רכישת המניות האמורות מומנה באמצעות הלוואה מבנק שקיבל המנכ"ל, לתקופה של שלוש שנים. לבקשת המנכ"ל, העמידה החברה לבנק ערבות לתקופה של עד חמש שנים להלוואות בגין רכישת המניות בסך כולל של כ-10.5 מיליון ש"ח (נכון לתאריך המאזן עומדת ההלוואה על סך של 9.5 מיליון ש"ח) . כבטוחה להלוואות בסך של כ-3.9 מיליון ש"ח שועבדו 372,057 המניות הנוספות בשעבוד ראשון בדרגה לטובת החברה. כל המניות האמורות הוקצו בחודש מאי 2007. בשל העמדת הערבות על ידי החברה לבנק ולאור שעבוד המניות לטובת החברה, מסווגת הקצאת המניות למנכ"ל, החל מיום 31 בדצמבר 2008, כהתחייבות שלא במסגרת ההון העצמי של החברה שסכומה ל 31 בדצמבר 2009 ו- 2008 מסתכם ל- 9,505 ו- 8,881 אלפי ₪, בהתאמה.

י. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

(1) בחודש אוגוסט 2006 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים, למנכ"ל החברה, לעובדיה ונושאי משרה בה ולנותני שירותים. במסגרת התוכנית הוקצו 2,515,000 (מתוך 2,565,000) כתבי אופציה, מתוכם 1,000,000 כתבי אופציה למנכ"ל החברה. כל כתב אופציה ניתן למימוש ל- 1.25 מניות רגילות של החברה בנות 1.00 ש"ח ערך נקוב, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 11.50 ש"ח (כפוף להתאמות). מחיר המימוש המותאם בעקבות דיבידנד שחולק עד ליום 31 בדצמבר 2009 ועליית המדד הוא 7.08 ש"ח. כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2009, 30% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2010; ו-20% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2011. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2011. – בפועל פקעו 150,000 כתבי אופציה עקב פרישת נושא משרה ונותן שירותים)

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של כ-10 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת כהוצאת שכר על פני תקופות ההבשלה. סך של 1,377, 3,814, ו-3,572 אלפי ש"ח, בהתאמה, נזקף כהפחתה בשנים 2009, 2008, ו-2007. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

מחיר מניה (בש"ח)	10.73
מחיר מימוש (בש"ח)	11.50
תנודתיות צפויה	44%
אורך חיי האופציה (בשנים)	4.4 שנים
שיעור ריבית חסרת סיכון	4%
שיעור דיבידנד צפוי	-

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של העובדים בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של עובדים.

נכון ליום 31.12.09 לא היתה תנועה בכתבי האופציה שהוענקו לעובדים ולבעלי תפקידים, למעט חילוט של 150 אלפי אופציות עקב עזיבת שני עובדים.

באור 19 - הון עצמי (המשך)

י. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים (המשך)

(2) בחודש יולי 2008 אישר דירקטוריון החברה תוכנית להקצאה, ללא תמורה, של כתבי אופציה, שאינם סחירים לשלושה עובדים ונושאי משרה בחברה במסגרתה יוקצו 450,000 כתבי אופציה. כל כתב אופציה ניתן למימוש ל- 1.25 מניות רגילות של החברה בנות 1 ש"ח ערך נקוב, כנגד תשלום תוספת מימוש, צמודה למדד, בסך של 11.50 ש"ח (כפוף להתאמות). מחיר המימוש המותאם בעקבות דיבידנד שחולק עד ליום 31 בדצמבר 2009 ועליית המדד הוא 8.16 ש"ח. כתבי האופציה יבשילו בחלקים כדלקמן: 50% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2011, 30% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2012 ו-20% מכלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש מיום 1 בינואר 2013. כתבי אופציה שיבשילו ניתנים למימוש עד ליום 31 בדצמבר 2013.

עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן על פי מודל בלק ושולס (Black and Scholes) במועד הענקתם בהתאם להנחיות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 2 "תשלום מבוסס מניות", הסתכמה לסך כולל של כ-1.5 מיליון ש"ח. סכום זה מופחת כהוצאת שכר על פני תקופות ההבשלה. סך של 490 ו- 241 אלפי ש"ח ,בהתאמה, נזקף כהפחתה בשנים,2009 ו- 2008. הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן:

מחיר מניה (בש"ח)	11.38
מחיר מימוש (בש"ח)	11.50
תנודתיות צפויה	33%
אורך חיי האופציה (ממוצע)	4.2 שנים
שיעור ריבית חסרת סיכון (ממוצע)	2.33%
שיעור דיבידנד צפוי	-

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה. אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה לגבי תקופת ההחזקה של העובדים ונושאי המשרה בכתבי האופציה שהוענקו להם בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבות.

נכון ליום 31.12.09 חולטו 50 אלפי אופציות עקב עזיבת עובד אחד.

באור 20 - הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. הרכב הסעיף:			
מדמי שכירות (ב. להלן)	315,905	278,835	220,755
מניהול נכסים	39,325	35,296	23,565
	355,230	314,131	244,320

ב. הכנסות מדמי שכירות מינימליים עתידיים - הסכום המצרפי של הכנסות דמי שכירות מינימליים עתידיים על בסיס הסכמי שכירות חתומים בתוקף ליום 31 בדצמבר 2009, שאינם ניתנים לביטול, הנו כדלקמן:

	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של פחות משנה	316,227
הכנסות מדמי שכירות משנה על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של שנה עד 5 שנים	606,058
הכנסות מדמי שכירות על בסיס הסכמים בתוקף לתקופה של מעל 5 שנים	219,855

באור 21 - עלות השכרת הנכסים והפעלתם

א. הרכב הסעיף:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות אחזקה וניהול נכסים	33,328	33,195	21,086
שכר ונלוות	5,750	6,527	5,156
מיסים ואגרות	3,100	2,986	1,751
פחת והפחתות	146	151	199
שירותים מקצועיים	1,116	691	937
אחרות	919	845	1,207
	44,359	44,395	30,336

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

סך ההוצאות התפעוליות הישירות בקשר לנדל"ן להשקעה נחלקות כדלקמן:			
נדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות מדמי שכירות	42,488	41,821	28,569
נדל"ן להשקעה אשר לא הפיק הכנסות מדמי שכירות	1,871	2,574	1,767
	44,359	44,395	30,336

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

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	235,050	130,689	242,922
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	-	1,710	35,442
	235,050	132,399	278,364

באור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות

הרכב הסעיף:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
דמי ניהול לבעל עניין (ראה באור 27ד'(1))	19,373	16,915	15,448
שכר עבודה ונלוות	10,267	10,256	7,432
הטבה בקשר לכתבי אופציה	1,867	3,814	3,572
שכר דירקטורים	716	354	212
שירותים מקצועיים	1,810	2,888	3,217
חובות מסופקים ואבודים	974	562	1,251
הוצאות שיווק	1,013	1,179	1,109
פחת והפחתות	676	527	364
אחרות	1,697	2,870	1,819
	38,393	39,365	34,424

באור 24 - הוצאות והכנסות מימון

א. הוצאות מימון

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ריבית בגין אשראי לזמן קצר	1,833	1,480	1,793
ריבית בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך	58,730	43,265	13,848
ריבית בגין אגרות חוב	74,904	72,697	65,152
סה"כ הוצאות ריבית	135,467	117,442	80,793
הפרשי הצמדה בגין הלוואות מבנקים לזמן ארוך	42,041	35,174	6,570
הפרשי הצמדה בגין אגרות חוב	56,124	63,847	19,467
סה"כ הפרשי הצמדה	98,165	99,021	26,037
	233,632	216,463	106,830
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב	-	-	11,995
הפרשי שער	-	4,007	-
אחרות, נטו	2,110	179	386
	2,110	4,186	12,381
בניכוי - מימון שהוון לנדל"ן להשקעה בהקמה (*)	(8,387)	(18,569)	(3,395)
	227,355	202,080	115,816

(*) לפי שיעור היוון משוקלל של 4.95%.

ב. הכנסות מימון:

ריבית על פקדונות בבנקים	1,954	18,617	8,287
התאמת שווי הוגן של התחייבות בגין עסקת swap על שינויים במדד	-	4,996	3,623
התאמת שווי הוגן של כתבי אופציה צמודי מדד הניתנים למימוש במניות החברה	150	15,000	5,640
הפרשי שער	1,586	-	930
אחרות, נטו	270	1,507	643
	3,960	40,120	19,123

באור 25 - רווח למניה

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מפעילות נמשכת			
הרווח ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת	331,867	176,539	264,802
	אלפי מניות	**אלפי מניות**	**אלפי מניות**
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות נמשכת	175,282	166,775	160,004
התאמות בגין כתבי אופציה	-	525	-
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות נמשכת	175,282	167,300	160,004
הממוצע המשוקלל של מספר ניירות הערך שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי-מדללת:			
כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 1)	12,815	12,865	12,515

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מפעילות שהופסקה			
הרווח (הפסד) ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות שהופסקה	171	(15,420)	38,616
	אלפי מניות	**אלפי מניות**	**אלפי מניות**
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי למניה מפעילות שהופסקה	175,282	166,775	160,004
התאמות בגין כתבי אופציה	-	525	-
הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח מדולל למניה מפעילות שהופסקה	175,282	167,300	160,004
הממוצע המשוקלל של מספר ניירות הערך שלא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי-מדללת:			
כתבי אופציה לעובדים ובעלי תפקידים וכתבי אופציה (סדרה 1)	12,815	12,865	12,515

(*) כמות המניות בשנים 2008 ו- 2007 הותאמה למפרע על מנת לשקף הקצאת מניות הטבה שבוצע במהלך השנה, ראה ביאור 19ה' לעיל.

באור 26 - פעילות שהופסקה

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

ב. להלן פירוט הנכסים וההתחייבויות המתייחסים לפעילות שהופסקה:

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף		
חייבים ויתרות חובה	66	1,276
השקעות לזמן קצר	21,258	17,411
פקדונות לזמן קצר	63	62
נכסי מס שוטפים, נטו	2,894	4,398
סך הכל יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה	24,281	23,147
רכוש בלתי שוטף		
ניירות ערך המוחזקים לפדיון (למידע נוסף ראה באור 8.א.)	107,916	101,365
התחייבויות שוטפות		
אשראי מתאגידים בנקאיים	4,626	3,687
זכאים ויתרות זכות	1,597	3,218
סך הכל יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	6,223	6,905
התחייבויות שאינן שוטפות		
אגרות חוב (למידע נוסף ראה באור 8ב')	109,061	98,219

ג. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות			
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	-	-	43,236
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	-	-	2,000
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	-	-	41,236
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו (1)	-	-	85,765
	-	-	127,001
הוצאות הנהלה וכלליות	245	-	852
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	(245)	-	126,149
הוצאות מימון	(5,991)	(29,332)	(30,758)
הכנסות מימון	5,322	8,057	-
רווח (הפסד) לפני מיסים על ההכנסה	(914)	(21,275)	95,391
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה (2)	1,085	5,855	(56,775)
רווח נקי (הפסד) לשנה	171	(15,420)	38,616

באור 26 - פעילות שהופסקה (המשך)

ג. להלן פירוט ההכנסות וההוצאות המתייחסות לפעילות שהופסקה (המשך)

(1) התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו

א. מורכב כדלקמן:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה בקנדה (*)	-	-	654,121
בניכוי - שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה במועד הדוח על המצב הכספי האחרון שפורסם	-	-	610,750
בניכוי - עלויות ישירות בקשר למימוש	-	-	6,327
רווח ממימוש הנדל"ן להשקעה	-	-	37,044
התאמת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה במהלך השנה	-	-	48,721
	-	-	85,765

(*) כולל מענק שהתקבל מהעירייה בסך של 5 מיליון ש"ח.

ב. התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח הון ממימושו לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2007 כולל התאמות שמקורן בעליית שער החליפין של הדולר הקנדי בסך של 22 מיליון ש"ח.

(2) הרכב מיסים על ההכנסה:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות (הכנסות) מס בגין פעילות שוטפת	(942)	-	30,827
הוצאות מס בגין מימוש הנכסים (לרבות מס כתוצאה מהעברת עודפי המזומנים לישראל)	-	-	73,728
הכנסות מיסים נדחים	(143)	(5,855)	(47,780)
	(1,085)	(5,855)	56,775

הרווח מהכנסות מדמי שכירות בקנדה בניכוי ההוצאות המתייחסות חייב בקנדה בשיעורי מס שבין 33% ל-39%. הרווח ממימוש הנדל"ן להשקעה חייב בקנדה בשיעורי מס שבין 16% ל-20%.

ד. במהלך שנת 2008 שולמו מסי רווח הון בגין מכירת הנדל"ן להשקעה בסך של 93,186 אלפי ש"ח. מסים אלו נזקפו לפעילות השקעה מופסקת.

באור 27 - עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

א. עסקאות:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
דמי ניהול לחברה האם (ראה סעיף ד.1 להלן)	19,373	16,915	15,448
שכר דירקטורים (5 מקבלים)	716	354	212
הוצאות ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (ראה באור 27ד' (4))	44	31	38
מספר הדירקטורים	8	8	8

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

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של החברה: (למעט שכר דירקטורים)

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הטבות לזמן קצר (1 מקבלים)	4,137	4,052	3,401
שווי הוגן של תשלומים מבוססי מניות (1 מקבלים)	547	1,420	1,420
	4,684	5,472	4,821

ג. יתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ברכוש שוטף	-	3,012
בהתחייבויות שוטפות	596	-

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים

(1) ברבעון השלישי של שנת 2005 נחתם הסכם ניהול בין החברה לבין החברה האם על פיו תספק החברה האם לחברה שירותי ניהול בתמורה לדמי ניהול על בסיס רבעוני. סכום דמי הניהול מידי רבעון יהיה הגבוה מבין סכום השווה ל-0.125% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי המאוחד של הקבוצה, בניכוי 0.75 מיליון ש"ח, ו-3% ממחזור ההכנסות הרבעוני של הקבוצה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים. ביום 4 בפברואר 2009, בהמשך להחלטת דירקטוריון החברה האם מחודש דצמבר 2008, נחתם הסכם מתקן להסכם הניהול במסגרתו הוסכם כי בחישוב סך הנכסים בדוח על המצב הכספי המאוחד של הקבוצה לא יובאו בחשבון מזומנים ושווי מזומנים וכן ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה בקנדה וזאת בתוקף מיום 1 בינואר 2008. ההסכם על תיקונו היה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2009. בשנים 2009, 2008 ו-2007 נרשם סך של 19,373, 16,915 ו-15,448 אלפי ש"ח, בהתאמה, כדמי ניהול בגין הסכם זה .

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

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

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

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

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

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

(1) (המשך)

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2009		2008		2007	
	נתונים בפועל	נתוני פרופורמה	נתונים בפועל	נתוני פרופורמה	נתונים בפועל	נתוני פרופורמה
	אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי (הפסד) למניה)					
הוצאות הנהלה וכלליות	(38,393)	(30,105)	(39,365)	(32,372)	(34,424)	(27,972)
הכנסות (הוצאות) מסים על ההכנסה	43,889	41,734	(23,941)	(25,829)	(82,458)	(84,329)
רווח כולל נקי המיוחס לבעלי מניות החברה	332,038	338,171	161,119	166,224	303,418	307,999
רווח נקי למניה (בש"ח):						
בסיסי	1.89	1.93	0.96	0.99	1.90	1.92
מדולל	1.89	1.93	0.96	0.99	1.90	1.92

(2) בחודש מאי 2006 נחתם בין החברה לבין מי שמכהן החל מחודש אפריל 2006 כמנכ"ל החברה, הסכם העסקה לפיו זכאי מנכ"ל החברה לשכר חודשי ברוטו בסך של 75 אלפי ש"ח צמודים למדד המחירים לצרכן, וכן לנלוות והחזר הוצאות מקובלות. עד לחודש מרץ 2008 הייתה עלות שכרו הכוללת של המנכ"ל כ-110 אלפי ש"ח לחודש. בחודש מרץ 2008 אישר דירקטוריון החברה עדכון שכרו החודשי של מנכ"ל החברה לכ-100 אלפי ש"ח צמודים למדד (עלות כוללת בסך של כ-140 אלפי ש"ח). בנוסף יהיה מנכ"ל החברה זכאי לבונוס שנתי שייקבע על ידי דירקטוריון החברה ובהתאם למדיניות החברה כפי שתקבע על ידי הדירקטוריון שלה מעת לעת. הבונוס השנתי למנכ"ל לשנים 2009, 2008 ו-2007 הסתכם לסך של 2,400 , 2,400 ו-2,100 אלפי ש"ח, בהתאמה. בנוסף זכאי מנכ"ל החברה לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת, כפי שיקבע דירקטוריון החברה. החל מיום 30 ביוני 2007 זכאי כל אחד מהצדדים לסיים את ההסכם בהודעה מראש של לפחות 120 יום.

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

(3) ביולי 2009 אישרה האסיפה הכללית של החברה הקצאת עד 67,500 (כפוף להתאמות) מניות רגילות של החברה לנאמן, שיחזיק בהן בנאמנות עבור 3 דירקטורים של החברה. המניות תוקצינה לדירקטורים בשש מנות חצי שנתיות ב-1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2010, 2011 ו-2012, או בחלקם.

המניות תוקצינה על שם הנאמן תמורת תשלום ערכן הנקוב על ידי הניצע והניצע יהיה זכאי להקצאת מנה חצי שנתית מסויימת אך ורק אם באותו מועד ממשיך אותו ניצע לכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה.

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

ביום 10.9.09 אישר דירקטוריון החברה כי שני הדירקטורים החיצוניים של החברה יהיו זכאים לגמול שנתי בסך של 120,000 ש"ח צמודים למדד בהתאם למנגנון הקבוע בתקנות. ההחלטה האמורה אושרה ביום 17.9.09 על ידי האסיפה הכללית של החברה.

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

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

(4) הדירקטורים ונושאי משרה בחברה מבוטחים במסגרת הרחבה של פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של החברה האם שהורחבה על מנת לכלול בה גם את הדירקטורים בחברה מיום 11 באוגוסט 2005 (המועד בו רכשה החברה האם את השליטה בחברה). הפוליסה חלה על דירקטורים של החברה האם ושל חברות מאוחדות שלה. ביום 2 במרץ 2008 אישרה האסיפה הכללית של החברה הגדלת הכיסוי הביטוחי בפוליסה מ-10 מיליון דולר ל-30 מיליון דולר לתביעה ובמצטבר בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות כשלנושאי המשרה אין חובת השתתפות בנזק.

בנוסף, אישרה האסיפה הכללית רכישת פוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה במסגרת פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה של החברה האם, לתקופה של חמש שנים, שתחילתה ביום 1 באפריל 2008, בכיסוי ביטוחי כאמור לעיל.

במסגרת רכישת השליטה בחברה התחייבה החברה האם לגרום לכך שכתבי שיפוי שניתנו על ידי החברה וחברות מוחזקות שלה לנושאי משרה בהן, אשר כיהנו בתפקידם עד למועד רכישת החברה על ידי החברה האם, לא ישונו ולא יבוטלו, וכי החברה והחברות המוחזקות שלה תפעלנה על פי הוראותיהם, ככל שהם מתייחסים לאירועים שאירעו עד לחודש אוגוסט 2005.

ביום 2 במרץ 2008 אשרה האסיפה הכללית להתאים את כתבי הפטור והשיפוי לנושאי המשרה של החברה המכהנים כיום ולנושאי משרה שימונו מעת לעת, לרבות נושאי משרה המכהנים בחברות בת ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה, לנוסח כתבי השיפוי שאמצה החברה האם. כתבי השיפוי החדשים יחליפו את כתבי השיפוי הקיימים כיום בחברה אך לא יוחלפו ביחס לנושאי משרה שסיימו כהונתם ואינם מכהנים עוד כיום.

ההבדלים העיקריים בין נוסח כתב השיפוי הקיים לבין נוסח כתב השיפוי החדש הינם בסכום השיפוי המירבי שהוגדל מ-250 מיליון ש"ח (לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה במצטבר, צמודים למדד של חודש אפריל 2005), לסכום שיפוי שלא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, ובתנאי נוסף שסכום השיפוי כאמור לא יעלה על 100 מיליון דולר ארה"ב, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח. כמו כן, הורחבה רשימת האירועים המהווים עילה לשיפוי.

בהתאם לכתב הפטור, החברה פוטרת את נושא המשרה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה ו/או שנגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, בשל הפרת חובת הזהירות של נושא המשרה כלפיה ו/או כלפי חברות מאוחדות שלה בפעולותיו בתום לב ובתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או בתוקף היותו נושא משרה בחברות המוחזקות שלה.

ו. עסקאות זניחות

א. ביום 17 מרץ, 2009 קבע דירקטוריון החברה כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

(1) העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.

(2) העסקה הינה עסקה בתנאי שוק, תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.

(3) תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסד במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד אינו עולה על הסך של 0.125% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת למועד בו מדווחת העסקה או על 0.5% מהרווח או ההפסד הממוצע של החברה בערכים מוחלטים בשלושת השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה; הנמוך מבין השניים, בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה. לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.

(4) העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

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

ו. עסקאות זניחות

ב. החברה בצעה במהלך 2009 עסקאות זניחות כהגדרתן בסעיף (1) לעיל, עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה ענין אישי בהן, ו/או החברה הינה צד לעסקאות זניחות כאמור, כדלקמן:

(1) הסכם שכירות לפיו משכירה החברה משרדים לאלוני חץ במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל המשתנים מעת לעת של כ-539 מ"ר לרבות חניות.

(2) בן זוגה של ביתו של נתן חץ, דירקטור ובעל שליטה באלוני חץ, ביצע מעת לעת במהלך שנת 2009, לאחר הליכי מכרז, עבודות שיפוץ קבלניות בנכס של החברה וכן העניק שירותי פרסום לחברה.

באור 28 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, ניירות ערך המוחזקים לפדיון, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות כספיות לזמן ארוך.

א. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב (סדרות א' ו-ג'), כתבי אופציה וניירות ערך סחירים המוחזקים לפדיון), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד. השווי ההוגן של מכשירים פיננסים שאינם נסחרים נאמד באמצעות מודלים מקובלים לתמחור, כגון ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת הנהלת החברה, את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. החברה מסתמכת באופן חלקי על ריבית ניכיון המצוטטת בשוק פעיל וכן על טכניקות הערכה שונות המתבססות בין השאר על ציטוטי ריבית מגופים פיננסיים. אומדן השווי ההוגן חושב באמצעות הערכת תזרימי המזומנים העתידיים וקביעת שיעור הריבית לניכיון על פי השיעורים בסמוך לתאריך הדיווח ומבוסס, בין השאר, על הנחות של הנהלת החברה. לפיכך, עבור מרבית המכשירים הפיננסים הערכת השווי ההוגן שלהלן אינה בהכרח אינדיקציה לשווי מימוש של המכשיר הפיננסי לתאריך הדיווח. אומדן השווי ההוגן נערך כאמור לפי שיעורי ההיוון בסמוך לתאריך הדיווח והוא אינו מתחשב בתנודתיות של שיעורי הריבית ממועד החישוב ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים. תחת הנחת שיעורי ניכיון אחרים יתקבלו ערכי שווי הוגן שיכול ויהיו שונים באופן מהותי מאלו שנאמדו על ידי הנהלת החברה, בעיקר בהתייחס למכשירים פיננסים בריבית קבועה או כאלה שאינם נושאים ריבית. בנוסף, בקביעת ערכי השווי ההוגן לא הובאו בחשבון העמלות שעשויות להשתלם בעת פרעון המכשיר וכן הם אינם כוללים את השפעות המס. לא בהכרח הוא שהפער בין היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 לבין יתרות השווי ההוגן כפי שנאמדו על ידי הנהלת החברה, אכן ימומש.

ב. השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסים:

(1) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי הרכוש השוטף -** (מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה ויתרות חובה בגין פעילות שהופסקה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

(2) **מכשירים פיננסים הכלולים במסגרת הרכוש הבלתי שוטף -** השווי ההוגן של ניירות ערך המוחזקים לפדיון (אגרות חוב) נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 כפי שצוטטו בבורסות בהן הם נסחרים, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד.

(3) **מכשירים פיננסיים הכלולים במסגרת סעיפי ההתחייבויות השוטפות -** (אשראי מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, זכאים בגין נדל"ן להשקעה והתחייבויות בגין פעילות שהופסקה) היתרות בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 מהוות קירוב לשווי ההוגן.

באור 28 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. השיטות וההנחות העיקריות ששימשו לחישוב אומדן השווי ההוגן של המכשירים הפיננסים (המשך)

(4) **מכשירים פיננסים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות -** השווי ההוגן של ההתחייבויות הסחירות נקבע על פי שערי הסגירה לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 כפי שצוטטו בבורסה לניירות ערך בתל אביב, כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר (אגרות חוב (סדרות א'+ג') וכתבי אופציה (סדרה 1)) באותו מועד.

שווי הוגן של התחייבויות בריבית משתנה שאינן סחירות - היתרה בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 מהווה קירוב לשווי ההוגן ועל כן אינה מוצגת בטבלה שלהלן.

שווי הוגן של התחייבויות בריבית קבועה שאינן סחירות - נקבע על פי ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהוונים בריבית ניכיון המשקפת להערכת ההנהלה את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי.

להערכת ההנהלה, שיעור הניכיון המשוקלל המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות השקליות של הקבוצה הצמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית קבועה לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 נאמד בכ-3.8% ו-5.5%, בהתאמה. מניתוח רגישות שנעשה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008, כל תוספת של 1% בשיעור הניכיון האמור, כך שהוא יעמוד על 4.8% ו-6.5% בהתאמה משפיעה על שווים ההוגן של המכשירים הפיננסים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות ששווין ההוגן נמדד על פי שיטת היוון תזרימי המזומנים בכ-60 מיליון ש"ח וכ-63 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להערכת ההנהלה, בהתבסס על שיעורי הריבית הידועים בסמוך לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008, שיעור הניכיון המשקף את רמת הסיכון הגלומה בהתחייבויות של הקבוצה בדולר קנדי הנושאות ריבית קבועה, הנו 6.14% ו- 3.45% בהתאמה, אשר עשוי להשתנות עם השתנות שיעורי הריבית בשווקים הבינלאומיים. מניתוח רגישות שנעשה, כל תוספת של 1% בשיעור הניכיון האמור, משפיעה על שווים ההוגן של המכשירים הפיננסים הכלולים במסגרת ההתחייבויות שאינן שוטפות בכ-3.6 מיליון ש"ח, וכ-5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ג. הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן:

	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	ליום 31 בדצמבר 2009		ליום 31 בדצמבר 2008	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
נכסים פיננסיים				
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה	129,174	135,868	118,776	120,001
	129,174	135,868	118,776	120,001
התחייבויות פיננסיות				
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)	1,186,146	1,225,724	1,138,556	1,085,048
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	1,627,838	1,731,819	1,472,173	1,232,742
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה	113,687	115,916	101,906	117,810
	2,927,671	3,073,459	2,712,635	2,435,600

באור 28 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

31 בדצמבר 2009

	במטבע חוץ או בהצמדה אליו				
	דולר	דולר קנדי	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
נכסים שוטפים:					
מזומנים ושווי מזומנים	-	4,525	-	465,451	469,976
לקוחות וחייבים	-	129	-	31,774	31,903
אגרות חוב המוחזקות לפדיון	-	21,258	-	-	21,258
נכסים שאינם שוטפים :					
הלוואות וחייבים	652	-	4,530	-	5,182
אגרות חוב המוחזקות לפדיון	-	107,916	-	-	107,916
	652	133,828	4,530	497,225	636,235
התחייבויות שוטפות :					
התחיבויות אחרות בעלות מופחתת	29,327	1,163	260,270	49,874	340,635
התחיבויות בשווי הוגן	-	-	-	4,152	4,152
יתרות זכות בגין פעילות מופסקת	-	4,626	-	-	4,626
התחייבויות שאינן שוטפות:					
התחיבויות אחרות בעלות מופחתת	-	-	2,601,448	251,132	2,852,579
אגרות חוב המיועדות לפרעון	-	109,061	-	-	109,061
התחיבויות בשווי הוגן	-	-	630	-	630
	29,327	114,850	2,862,348	305,158	3,311,683

31 בדצמבר 2008

	במטבע חוץ או בהצמדה אליו				
	דולר	דולר קנדי	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	סה"כ
נכסים שוטפים:					
מזומנים ושווי מזומנים	59	3,644	-	588,803	592,506
לקוחות וחייבים	-	1,338	-	33,679	35,017
אגרות חוב המוחזקות לפדיון	-	17,411	-	-	17,411
נכסים שאינם שוטפים :					
אגרות חוב המוחזקות לפדיון	-	101,365	-	-	101,365
	59	123,758	-	622,482	746,299
התחייבויות שוטפות :					
התחיבויות אחרות בעלות מופחתת	-	2,714	109,923	260,528	373,165
יתרות זכות בגין פעילות מופסקת	-	3,687	-	-	3,687
התחייבויות שאינן שוטפות:					
התחיבויות אחרות בעלות מופחתת	-	-	2,547,257	168,864	2,716,121
אגרות חוב המיועדות לפרעון	-	98,219	-	-	98,219
התחיבויות בשווי הוגן	-	-	780	-	780
	-	104,620	2,657,960	429,392	3,191,972

באור 29 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

ניהול סיכוני הון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח שחברות הקבוצה יוכלו להמשיך לפעול כעסק חי תוך מקסום התשואה עבור בעלי המניות עם דגש על אופטימיזציה של יתרות החוב וההון העצמי של החברה.
מבנה ההון של החברה כולל מכשירי חוב (בעיקר אגרות חוב והלוואות), מכשירים פיננסים (בעיקר מזומנים ושווי מזומנים והשקעות בניירות ערך) ואת ההון העצמי של בעלי מניות הרוב בחברה. דירקטוריון החברה (מנכ"ל החברה), מבצע מעקב על מבנה ההון של החברה באופן שוטף ולפחות אחת לחצי שנה. מעקב זה כולל, בין היתר, בחינה של עלות ההון ובחינה של הסיכונים הקשורים עם כל אחד ממרכיבי ההון. על בסיס המלצות הדירקטוריון של החברה, הקבוצה מנהלת את מבנה ההון שלה בדרך של תשלומי דיבידנד, הנפקות הון, גיוסי חוב ופרעונות חוב. מדיניות ניהול ההון של החברה כמתואר לעיל הינה עקבית עם זו שננקטה בשנה הקודמת.

ראה באור 18.ד. בנוגע למסגרות אשראי של החברה.

עיקרי המדיניות חשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה בהם, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח רווח והפסד מוצגים בבאור 2.

יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים		
מזומנים ושווי מזומנים	469,976	592,506
לקוחות, פקדונות וחייבים	31,774	33,679
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה	21,387	18,749
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה	107,916	101,365
יתרות חובה לז"א	5,182	-
	636,235	746,299
התחייבויות פיננסיות		
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת	3,192,051	3,080,723
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח והפסד	4,782	6,629
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה	109,061	98,219
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	5,789	6,401
	3,311,683	3,191,972

ניהול סיכונים פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית וסיכון בגין שינויים במדד המחירים לצרכן. תוכנית ניהול הסיכונים של הקבוצה מתמקדת בפעולות שמטרתן לצמצם למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.
ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי מנכ"ל החברה העוקב, ביחד עם יו"ר הדירקטוריון, באופן שוטף אחרי ההתפתחויות בשווקים השונים. במקרה של התפתחויות חריגות בשווקים מתכנסת הנהלת החברה לשם בחינת הצורך בקבלת החלטות מתאימות כמענה לאירועים השונים. דירקטוריון החברה מדווח אחת לרבעון על ההתפתחויות בתחום זה.

להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים הפיננסיים:

א. סיכון מטבע (סיכון שער חליפין)

לקבוצה יתרות פיננסיות בקנדה (בעיקר החזקה בניירות ערך והתחייבות בגין אגרות חוב) והיא חשופה על כן לסיכון מטבע כתוצאה משינוים בשערי חליפין של הדולר הקנדי. סיכון המטבע נובע מביצוע עסקאות מסחריות עתידיות נקובות במטבע חוץ וכן מקיומם של מכשירים פיננסיים הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות והדיווח של החברה (ש"ח מדווח). על פי מדיניות החברה, צמצום החשיפה בגין סיכון מטבע חוץ מבוצע על ידי החזקה בניירות ערך בדולר קנדי כנגד החוב בגין אגרות החוב הנקובות אף הן בדולר קנדי.

באור 29 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ב. ניהול סיכוני מטבע חוץ

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשינויים של 10% בשער החליפין של דולר קנדי אל מול הש"ח והשפעתם על הרווח והפסד הכולל לשנים שנסתיימו בימים 31 בדצמבר 2009, 2008 ו-2007. הנהלת החברה רואה בניתוח רגישות על בסיס 10% כמייצג מאחר שלהערכת הנהלת החברה שיעור זה מייצג את שיעור השינוי האפשרי באופן סביר בשערי החליפין.

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
גידול של 10%	**2009**	**2008**	**2007**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים	453	364	33,040
יתרות חובה בגין פעילות מופסקת	2,139	1,875	2,195
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה	10,792	10,137	13,742
התחייבויות			
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה	(10,906)	(9,822)	(12,903)
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	(579)	(640)	(1,265)
סך הכל	1,899	1,914	34,809
קיטון של 10%			
נכסים			
מזומנים ושווי מזומנים	(453)	(364)	(33,040)
יתרות חובה בגין פעילות מופסקת	(2,139)	(1,875)	(2,195)
ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה	(10,792)	(10,137)	(13,742)
התחייבויות			
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה	10,906	9,822	12,903
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	579	640	1,265
סך הכל	(1,899)	(1,914)	(34,809)

ג. סיכון אשראי:

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. ניירות הערך המוחזקים לפדיון מושקעים בסדרות של אגרות חוב סחירות של ממשלת קנדה אשר מדורגים ברמה AAA ומופקדים במוסדות ואשר להערכת הנהלת החברה, הינם בעלי איתנות פיננסית גבוהה.

בישראל לקבוצה מדיניות המבטיחה כי ההכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מתקבלות לאחר התקשרות עם לקוחות להם היסטוריית תשלומים נאותה, תוך המצאת בטחונות מתאימים להבטחת התשלומים העתידיים. בחלק מהמקרים מתקבלים דמי השכירות מראש.

ד. סיכון בגין שיעור ריבית:

סיכון תזרימי מזומנים - הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינוי שיעורי ריבית שאינם מלווים בשינוי מקביל בשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים. נכון לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008, עיקר התחייבויותיה של החברה לזמן ארוך הינן בשיעור ריבית קבועה. להשפעת ניתוח רגישות בשיעור הריבית על שווים ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות, ראה באור 28ב'(4) לעיל.

באור 29 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון נזילות

האחריות על ניהול סיכוני הנזילות חלה על הנהלת החברה, אשר מנהלת תוכנית ניהול סיכוני מימון ונזילות לטווח הקצר, הבינוני והארוך בהתאם לצורכי החברה. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על ידי שמירה של עודפי מזומנים הולמים, ביצוע תחזיות כספיות מתעדכנות ומעודכנות ועל ידי השוואת התשואות העתידיות מהנכסים וההתחייבויות הפיננסיים.

הטבלה להלן מציגה את התזרים של התחייבויות פיננסיות לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 אשר חשופות לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם:

ליום 31 בדצמבר 2009:

	שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות שקליות בריבית משתנה	2.48	10,626	51,231	11,722	185,105	-	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	4.78	116,822	110,460	98,636	96,948	391,524	652,978
הלוואות דולריות בריבית משתנה	3.65	30,397	-	-	-	-	-
אגרות חוב בדולר קנדי בריבית קבועה	7.53	13,668	13,668	13,668	100,874	-	-
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.88	226,046	219,964	210,676	224,664	216,623	1,003,018
	2.40	397,559	395,323	334,702	607,591	608,147	1,655,996

ליום 31 בדצמבר 2008:

	שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות שקליות בריבית משתנה	3.99	221,996	4,843	4,842	-	153,838	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.87	114,653	116,309	98,983	90,146	93,242	948,375
אגרות חוב בדולר קנדי בריבית קבועה	8	11,808	11,808	11,808	11,808	88,133	-
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	-	76,566	208,782	198,648	198,716	187,762	1,112,372
		425,023	341,742	314,281	300,670	522,975	2,060,747

(*) שיעור ריבית משוקללת ליום הדוח על המצב הכספי

באור 29 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון נזילות (המשך)

הטבלה להלן מציגה את התזרים של נכסים פיננסיים לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 אשר חשופים לסיכון שווי הוגן ו/או סיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית, בהתאם למועדי הפרעון החוזיים או מועדי הקביעה מחדש של מחיר הריבית, כמוקדם שבהם:

	שיעור ריבית (*)	שנה 1	שנה 2	שנה 3	שנה 4
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2009:					
השקעה באגרות חוב בדולר קנדי בריבית קבועה		13,668	13,668	102,013	-
יום 31 בדצמבר 2008:					
השקעה באגרות חוב בדולר קנדי בריבית קבועה		11,808	11,808	11,808	89,117

ו. בטחונות:

להלן הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 המשמשים כבטחונות להתחייבויות המפורטות לעיל:

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות ואגרות חוב דולר קנדי (1)	129,174	118,776

(1) הערך בספרים לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 לפי ערך בספרים של השקעה בניירות ערך סחירים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה.

באור 30 - רשימת חברות מוחזקות

	ליום 31 בדצמבר 2009	
	שיעור ההחזקה	הצבעה ומינוי דירקטורים
	%	%
חברות מאוחדות		
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	100	100
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	100	100
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	100	100
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	100	100
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	100	100
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	100	100
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	100	100
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	100	100
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	100	100
החברה לניהול קניון ערים בע"מ	100	100
Amot Investments Canada Ltd.	100	100
אילות השקעות בנכסים בע"מ	51	51
אמות אנרג'י בע"מ	100	100
חברות מאוחדות באיחוד יחסי		
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	50	50
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	50	50
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	50	50
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	50	50
חוצות אלונים בע"מ	49	50
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	50	50
רוני דו השקעות בע"מ	50	50
זיויאל השקעות בע"מ	49	50
אמות שאול בע"מ	50	50
E-Commerce Place Phase I, L.P.	50	50

באור 30 - רשימת חברות מוחזקות (המשך)

	ליום 31 בדצמבר 2009	
	שיעור ההחזקה	הצבעה ומינוי דירקטורים
	%	%
עסקאות משותפות		
אמות-עוגן עסקה משותפת להשכרה קניון אורות	100	100
ניהול קניון הנשיא אור עקיבא (שותפות מוגבלת)	100	100
אמות תגב עסקה משותפת	66.6	66.6
ליפשיר - אמות (עסקה משותפת)	50	50
אשטרום נכסים בע"מ - אמות השקעות בע"מ (עסקה משותפת)	50	50
שותפות - אילות הירקון	50	50
אילות - ק.ל.ע (ת.מ.ר) / עסקה משותפת	50	50
עסקה משותפת "פארק רחובות - קרית ויצמן אילות"	50	50
שופרסל אמות - עסקה משותפת	50	50
המרכזית ירושלים - עסקה משותפת להשכרה	50	50
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	50	50
עסקה משותפת קניון קרית אונו	50	50
אמות השקעות וגבריאלים חוצות כרמיאל	50	50
Amot Investments Trust	100	100
מרכזים 2001	50	50
תאגידים שאינם פעילים		
אמות נכסים והשקעות (1993) בע"מ	100	100
פולג שיאים ניהול ואחזקה בע"מ	100	100
אמות מקבצים בע"מ	100	100
אמות-עוגן ניהול בע"מ	100	100

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 בדצמבר 2009

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2009

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה חשבון המבקר	168
נתונים כספיים בשקלים חדשים (ש"ח) :	
נתונים על המצב הכספי הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	169
נתונים על הרווח הכולל הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחס לחברה עצמה כחברה אם	170
תזרימי מזומנים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם	171-172
ביאורים ומידע נוסף לנתונים הכספיים	173-177

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

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

לכבוד
בעלי המניות של אמות השקעות בע"מ

רח' זבוטינסקי 7
רמת גן

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל -1970.

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2009 ואשר נכלל מעמוד 169 (כולל) עד עמוד 177 (כולל) לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר חלק החברה בנכסיהן בניכוי סך התחייבויותיהן הכלול במידע הכספי הנפרד לימים 31 בדצמבר 2009 ו-2008 הסתכם לסך של כ-468,222 אלפי ש"ח וכ-371,601 אלפי ש"ח, בהתאמה, וחלקה של החברה בסך הכנסותיהן בניכוי סך הוצאותיהן הכלול במידע הכספי הנפרד לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2009, 2008 ו-2007 הסתכם לסך של כ-151,330 אלפי ש"ח, כ-142,598 אלפי ש"ח וכ-217,101 אלפי ש"ח, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 15 במרץ 2009.

אמות השקעות בע"מ

נתונים על המצב הכספי:

	מידע נוסף	ליום 31 בדצמבר 2009	2008
		אלפי ש"ח	
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים		445,618	566,038
לקוחות		8,546	7,012
חייבים ויתרות חובה		26,985	18,268
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות		56,320	49,774
נכס מיועד למימוש		4,000	-
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה		14	167
סך-הכל רכוש שוטף		541,483	641,259
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה		2,131,840	1,924,864
נדל"ן להשקעה בהקמה		304,307	246,546
		2,436,147	2,171,410
הלוואות לחברות מוחזקות		1,565,600	1,171,394
השקעה בחברות מוחזקות		520,282	409,785
יתרות חובה לזמן ארוך		10	74
רכוש קבוע, נטו		16,688	13,414
סך-הכל רכוש בלתי שוטף		4,538,727	3,766,077
סך-הכל נכסים		5,080,210	4,407,336
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים		202,940	263,501
ספקים ונותני שירותים		2,695	469
התחייבויות מס שוטפות, נטו		6,820	8,495
זכאים ויתרות זכות		169,683	126,782
זכאים בגין נדל"ן להשקעה		6,663	5,086
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה		120	224
סך-הכל התחייבויות שוטפות		389,921	404,557
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב		1,481,485	1,367,522
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים		1,232,769	1,206,822
כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה		630	780
הפרשות		21,773	19,223
אחרות		25,257	23,238
מיסים נדחים, נטו		122,739	149,042
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות		2,884,653	2,766,627
הון עצמי		1,806,636	1,236,152
סך-הכל התחייבויות והון עצמי		5,080,210	4,407,336

15.03.10

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

נתונים על הרווח הכולל:

	מידע נוסף	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2009	2008	2007
		אלפי ש"ח		
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה		167,856	156,515	134,160
עלות השכרת הנכסים והפעלתם		8,914	11,842	8,760
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם		158,942	144,673	125,400
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו		164,395	48,177	95,255
		323,337	192,850	220,655
הוצאות הנהלה וכלליות		31,566	35,254	30,261
תרומות		900	900	900
רווח מפעולות רגילות		290,871	156,696	189,494
הכנסות מימון		85,739	116,859	58,464
הוצאות מימון		(213,891)	(191,813)	(106,611)
הכנסות (הוצאות) בקשר לרכישת איגרות חוב		9,116	1,118	(12,949)
רווח מפעולות לאחר מימון		171,835	82,860	128,398
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו		(102)	1,027	830
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס		136,944	119,697	203,090
רווח לפני מיסים על ההכנסה		308,677	203,584	332,318
הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה		22,955	2,986	(35,768)
רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה		331,632	206,570	295,550
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו		428	(45,451)	6,868
רווח נקי לשנה		332,060	161,119	303,418

נתונים על תזרימי המזומנים:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה	332,060	161,119	303,418
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(242,407)	7,676	(305,485)
מזומנים נטו - פעילות נמשכת	89,653	168,795	(2,067)
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה	(377)	(74,918)	3,783
מזומנים נטו – פעילות שוטפת	89,279	93,877	1,716
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה			
השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)	(110,185)	(47,781)	(834,006)
הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות	(195,000)	(275,000)	(292,163)
תמורה(השקעה) ממימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	(3,872)	6,599	129,598
גביית הלוואות ושטרי הון	46,161	111,167	234,931
השקעה בחברות מוחזקות	(71,520)	-	(25,807)
דיבידנד מחברות מוחזקות	-	248,222	-
אחרות, נטו	-	(640)	(199)
מזומנים נטו - פעילות נמשכת	(334,416)	42,567	(787,646)
מזומנים נטו – פעילות שהופסקה	-	-	-
מזומנים נטו – פעילות השקעה	(334,416)	42,567	(572,276)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון			
תמורה ממימוש כתבי אופציה לאגרות חוב בניכוי ריבית גלומה	-	-	247,845
דיבידנד ששולם	(70,333)	(544,354)	(95,845)
הנפקת מניות וכתבי אופציה בניכוי הוצאות הנפקה	249,280	-	79,839
פרעון התחייבויות לזמן ארוך	(59,138)	(46,587)	(35,780)
פרעון אגרות חוב ותקבולים המיועדים להנפקת אגרות חוב	(4,061)	(3,731)	(3,360)
קבלת הלוואות לזמן ארוך	41,033	1,074,000	-
קבלת (פרעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ובעל עניין	(198,435)	(146,847)	346,872
הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה	166,372	-	-
מזומנים נטו - פעילות נמשכת	124,718	332,481	539,571
מזומנים נטו – פעילות שהופסקה	-	-	(149,291)
מזומנים נטו - פעילות מימון	124,718	332,481	390,280
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת	(120,045)	537,988	(250,142)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה	(377)	(69,063)	69,862
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ	2	(1,532)	3,526
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	566,038	98,645	275,399
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	445,618	566,038	98,645

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
		אלפי ש"ח	
א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת			
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ורווח ממימושו	(164,395)	(48,177)	(95,255)
חלק החברה ברווחי מוחזקות	(136,944)	(119,697)	(203,090)
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו	427	*45,451	(6,868)
פחת והפחתות	662	507	772
התאמת שווי הוגן של תקבולים על חשבון כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות החברה	(150)	(15,000)	(5,640)
הוצאות (הכנסות) בקשר לרכישת אגרות חוב	(7,965)	(1,118)	12,949
עליית ערך אגרות חוב ותקבולים על חשבון כתבי אופציה למימוש לאגרות חוב	11,470	16,155	(24,916)
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים	36,594	35,351	2,229
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	1,867	3,814	3,573
הפסדים (רווחים) בגין עסקאות swap על שינויים במדד המחירים לצרכן	-	(4,996)	(3,623)
מיסים נדחים, נטו	(26,303)	3,612	12,818
אחרות		-	40
	(284,737)	(84,098)	(307,011)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בלקוחות	(1,535)	(1,635)	(1,602)
עליה בחייבים ויתרות חובה, נטו	(2,376)	58,335	(51,513)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	2,226	(730)	(694)
ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	(230)	386	(1)
עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות	44,245	35,418	55,336
	42,330	91,774	1,526
	(242,407)	7,676	(305,485)

א. פעולות שלא במזומן			
השקעות בנדל"ן להשקעה			
כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	3,614	8,197	26,598
הקצאת מניות בחברה כנגד מחילת אג"ח בנות			
כנגד השקעה במוחזקות	(110,167)	-	-
כמגד אגרות חוב	46,892	-	-
כנגד זכאים ויתרות זכות	(2,300)	-	-
כנגד הון עצמי	57,610	-	-
ב. מידע נוסף			
ריבית ששולמה	115,377	96,860	88,526
ריבית שהתקבלה	1,642	6,480	3,925
מיסים ששולמו	63	2,024	13,929

*סווג חדש

אמות השקעות בע"מ

1. כללי:

(1) כללי:

הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה ערוכים בהתאם להוראות תקנה 9ג והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

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

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

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

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

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

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

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

2. מזומנים ושווי מזומנים:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2009 %	ליום 31 בדצמבר 2009 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2008 אלפי ש"ח
מטבע ישראלי:			
מזומנים ויתרות בבנקים		8,193	4,678
פקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (ללא הצמדה)	1.17 -3.2	435,694	559,724
		443,887	564,402
מטבע חוץ:			
מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים:			
דולר ארה"ב		-	59
דולר קנדי		1,731	1,577
		1,731	1,636
		445,618	566,038

3. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

(1) ניתוח קבוצות נכסים התחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

	ליום 31 בדצמבר					
	2009			2008		
	במטבע חוץ או בהצמדה אליו אלפי ש"ח	בשקל חדש צמוד מדד אלפי ש"ח	בשקל חדש לא צמוד אלפי ש"ח	במטבע חוץ או בהצמדה אליו אלפי ש"ח	בשקל חדש צמוד מדד אלפי ש"ח	בשקל חדש לא צמוד אלפי ש"ח
נכסים שוטפים:						
מזומנים ושווי מזומנים	1,731	-	443,887	1,636	-	564,402
הלוואות וחייבים	-	-	34,597	-	-	25,060
נכסים שאינם שוטפים:						
אגרות חוב והלוואות המוחזקות לפדיון	-	1,565,600	-	-	1,171,394	-
	1,731	1,565,600	478,484	1,636	1,171,394	589,462
התחייבויות שוטפות:						
התחיבויות אחרות בעלות מופחתת	-	250,650	124,945	-	110,277	283,367
התחיבויות בשווי הוגן	-	4,152	-	-	5,849	-
התחייבויות שאינן שוטפות:						
התחיבויות אחרות בעלות מופחתת	-	2,523,110	191,144	-	2,419,499	148,996
התחיבויות בשווי הוגן	-	630	-	-	780	-
יתרות זכות בגין פעילות מופסקת	-	2,778,542	316,089	-	2,536,405	432,363

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים. ראה סעיף X לעניין רשימת מכשירים נוספים שלא נוצלו, אשר ניצולם על-ידי החברה יביא להפחתה של סיכון הנזילות.

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	שנה	שנה 2	שנה 3	שנה 4	שנה 5	מעל 5 שנים
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2009							
הלוואות שקליות בריבית משתנה	2.21	4,234	4,230	4,230	4,230	195,374	-
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודת מדד	4.85	109,054	102,692	90,800	89,516	331,597	652,978
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.88	226,046	219,964	210,676	224,664	216,623	1,003,018
		339,335	326,885	305,706	318,410	743,594	1,655,995
2008							
הלוואות שקליות בריבית משתנה	3.97	214,115	4,842	4,842	-	-	153,838
הלוואות שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.86	112,771	105,007	97,575	88,826	86,225	948,375
אגרות חוב שקליות בריבית קבועה צמודות מדד	4.95	72,158	204,375	197,830	189,093	182,549	971,410
		399,044	314,224	300,247	277,920	268,774	2,073,623

4. פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

לצורך מידע בדבר השקעות בחברות מוחזקות ראה ביאור 9 בדוחות הכספיים המאוחדים.

5. מסים על ההכנסה:

(1) יתרות מסים נדחים:

הרכב נכסי (התחייבויות) מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

תנועה בשנת	2009			2008		
	יתרה ליום 1 בינואר 2009	זקיפה לרווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2009	יתרה ליום 1 בינואר 2008	זקיפה לרווח והפסד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2008
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נדל"ן להשקעה	164,474	(16,255)	148,219	154,203	10,271	164,474
הוצאות מימון בקשר להלוואות לזמן ארוך	(1,392)	714	(678)	(1,774)	382	(1,392)
בגין הפסדי מס מועברים	(12,483)	(10,448)	(22,931)	-	(12,483)	(12,483)
הפרשות לזכויות עובדים	(1,735)	(136)	(1,871)	(1,322)	(413)	(1,735)
הפרשים אחרים	178	(178)	-	172	6	178
	149,042	(26,303)	122,739	151,279	(2,237)	149,042

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בהתחייבויות שאינן שוטפות	122,739	149,042

(2) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד:

הרכב הסעיף:

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2009	2008	2007
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מיסים שוטפים	39	749	11,588
מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים שנוצרו והיפוכם	(26,303)	(2,237)	25,422
מיסים בגין שנים קודמות, נטו	3,309	-	(1,242)
	(22,955)	(2,986)	35,768

	ליום 31 בדצמבר	
	2009	2008
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות מסים שוטפים	6,820	8,495

(3) מידע נוסף:

1. בחודש נובמבר 2009 הוצאו לחברה שומת מס בידי מס הכנסה לשנת 2004. בהתאם לשומת המס, על החברה לשלם כ- 19 מליון ש"ח ובקיזוז מיסים ששולמו באותו עניין בגין שנת המס 2007, על החברה לשלם כ- 7 מיליון ₪ בלבד. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס על יועצי המס שלה, הוגדלה התחייבות המסים בגין שנים קודמות.

2. לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2003 ולשנת המס 2005, לחברות מאוחדות הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2005.

3. ביום 26 בפברואר 2008 עבר בכנסת בקריאה שלישית, חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) (תיקון מס' 20) (הגבלת תקופת התחולה), התשס"ח-2008 (להלן - "התיקון"), לפיו תחולתו של חוק התיאומים בשל אינפלציה תסתיים בשנת המס 2007, ומשנת המס 2008 לא יחולו עוד הוראות החוק, למעט הוראות המעבר שמטרתן למנוע עיוותים בחישובי המס.
בהתאם לתיקון, בשנת המס 2008 ואילך, לא תחושב עוד התאמה של ההכנסות לצרכי מס לבסיס מדידה ריאלי. כמו-כן, תופסק ההצמדה למדד של סכומי הפחת על נכסים קבועים ושל סכומי הפסדים מועברים לצרכי מס, באופן שסכומים אלה יתואמו עד למדד של סוף שנת המס 2007, והצמדתם למדד תיפסק ממועד זה ואילך.

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

6. ביום 23 ביולי 2009 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום התכנית הכלכלית לשנים 2009 ו-2010), התשס"ט-2009 (להלן - "חוק ההסדרים"). על פי חוק ההסדרים, יופחתו שיעורי המס בגובה 26% ו-25% המושתים על חברות בשנים 2009 ו-2010, בהתאמה, באופן הדרגתי החל משנת המס 2011 לגביה נקבע מס חברות בשיעור 24% ועד לשנת המס 2016 לגביה נקבע מס חברות בשיעור של 18%. חוק ההסדרים חל גם על מס שבח.
יישום חוק ההסדרים הגדיל את הרווח הנקי של החברה בשנת 2009 בסך של כ- 47 מליון ש"ח. בקביעת אומדן זה הניחה הנהלת החברה כי שיעור המס שיחול בעת ההיפוך של ההפרשים הזמניים של הנדל"ן להשקעה שלה יהיה 18%.

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

לצורך מידע בדבר התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות ראה ביאורים 27 ו- 18 בדוחות הכספיים המאוחדים.

(1) הלוואות

- בחודש אוגוסט 2009העמידה החברה לחברה מאוחדת הלוואה בסך של כ- 165 מליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 6.5% לשנה.

- בחודש נובמבר 2009העמידה החברה לחברה מאוחדת הלוואה בסך של כ- 30 מליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית בשיעור של 4% לשנה.

אמות השקעות בע"מ

פרטים נוספים על התאגיד

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2009

שם החברה:	**אמות השקעות בע"מ**
מס' חברה ברשם:	52-002668-3
כתובת:	ז'בוטינסקי 7, רמת-גן
טלפון:	03-5760-500
פקסימיליה:	03-5760-501
דואר אלקטרוני :	amot@amot.co.il
תאריך המאזן:	31 דצמבר, 2009
תאריך הדוח:	15 במרץ, 2010
תקופת הדוח:	השנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2009

כל הנתונים בדו"ח זה מובאים בש"ח מדווח כמשמעו בביאור 2 לדוחות הכספיים אלא אם נאמר אחרת.

תקנה 9 - דוחות כספיים

מצ"ב

תקנה 10 - דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד

מצ"ב

תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד ריבעוניים

מצ"ב במסגרת דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

תקנה 10ג' - שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י תשקיף

תמורת ההנפקה שקיבלה החברה בגין הקצאת אגרות החוב (סדרה ג') בשנת 2009 משמשת את החברה למימון פעילותה העסקית או על פי החלטות דירקטוריון החברה כפי שתהיינה מעת לעת.

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות קשורות לתאריך המאזן [1]

א.

שם החברה	ע.נ. למניה ש"ח	סוג ומספר מניות ע.נ.	עלות ליום ליום 31.12.09 אלפי ש"ח	שווי מאזני ליום 31.12.09 אלפי ש"ח	בעלות ושליטה בתאריך המאזן	זכות למנות דירקטורים
אילות השקעות בנכסים בע"מ	1	51,000 רג'	1	(100)	100% [2]	100%
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	(12,054)	100% [5]	100%
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	20,110	100% [3]	100%
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	1	100,000 רג'	1	130,878	100% [4]	100%
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב) 1992 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	177,432	100% [3]	100%
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	159,083	100% [3]	100%
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	(6,350)	100% [3]	100%
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	(6,503)	100% [3]	100%
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	0.1	1,000,000 רג'	1	(150,053)	100% [3]	100%
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	1	1,000,000 רג'	1	16,835	100% [3]	100%
AMOT INVESTMENTS CANADA LTD	1	1 רג'	-	21,256	100%	100%

---

[1] לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

[2] החברה מחזיקה 51% מהזכויות בבעלות ו-100% מהזכויות בשליטה.

[3] החברה מחזיקה 99.9% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב – 0.1% מהזכויות.

[4] החברה מחזיקה 98% מהזכויות ואילות השקעות בנכסים בע"מ ב -2% מהזכויות .

אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	1 1	4 הנהלה 7,281 רג'	-	35,298	50%	50%
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	1	1,000 רג'	-	(175)	50%	50%
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	1 1	1 הנהלה 1 רג'	-	(1,596)	50%	50%
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	1 1	1 הנהלה 1 רג'	-	(3,413)	50%	50%
חוצות אלונים בע"מ	1 1	4 הנהלה 490 רג'	-	46,921	50% [5]	50%
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	1	1,000 רג'	1,000	14,218	50%	50%
אמות שאול בע"מ	1	100 רג'	100	51,100	50% [6]	50%
חברת ניהול קניון קרית אונו בע"מ	1	100 רג'	0	0	50%	50%
אמות אנרג'י בע"מ	1	20,000		0	100%	100%
זיויאל השקעות בע"מ	1	1,470		49,062	49%	49%
רוני דו השקעות בע"מ	1	50		16,885	50%	50%

ב. הלוואות שניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות בנות ולחברות קשורות [7]

שם החברה לה ניתנה הלוואה	תנאי הצמדה	ריבית %	יתרת ההלוואה ליום 31.12.09 אלפי ש"ח
חוצות אלונים בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	7	3,389
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	0	52,236
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	צמודה למדד המחרים לצרכן	4	86,301
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	ללא הצמדה	- [8]	12,957
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ	צמודה למדד המחרים לצרכן	0	27,511
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	14,258
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	4	30,000
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	51,525
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	105,633
אילות השקעות בנכסים(רחובות מערב) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	4	266,978
אילות השקעות בנכסים(רחובות מערב) 1992 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	6.5	165,000
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	4	111,411
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	71,611
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	- [8]	28,529
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	0	25,073
אילות השקעות (ת.מ.ר) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחרים לצרכן	4	76,010
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	- [8]	10,731
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	61,462
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	36,877
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	64,815
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	- [8]	90,729
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	- [8]	36,699
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	ללא הצמדה	- [8]	20,519
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	43,810
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	0	39,110
אמות שאול בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	0	16,993
חברה לניהול תחנות מרכזיות בע"מ	ללא הצמדה	- [8]	1,000

[5] החברה מחזיקה 49% מהזכויות בבעלות ו-50% מהזכויות בשליטה.
[6] 82 מניות מוחזקות בנאמנות בידי עו"ד בעבור החברה.
[7] לא כולל תאגידים שאינם פעילים.
[8] שטר הון

אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5[9]	7,819
זיויאל השקעות בע"מ	ללא הצמדה	6	500
זיויאל השקעות בע"מ	צמודה למדד המחירים לצרכן	5	6,114

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח

תאריך	מהות	שם החברה	ע.נ.	עלות אלפי ש"ח
24/2/09	השקעה	זיויאל השקעות בע"מ	1,470	42,000
27/2/09	השקעה	רוני דו השקעות בע"מ	50	11,739

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) [10]

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס	רווח (הפסד) לאחר מס	דיבידנד	דמי ניהול והשתתפות בהוצאות	(הוצאות) הכנסות ריבית
חוצות אלונים בע"מ	13,120	13,839		1,356	125
אילות השקעות בנכסים בע"מ	(16)	(16)	-	0	10
אילות השקעות בנכסים (הרצליה) בע"מ	(4,415)	(4,415)	-	0	9,497
אילות השקעות בנכסים (אב"ג) 1992 בע"מ	6,807	6,346	-	0	2,547
אילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ	(24,450)	(8,743)	-	1,920	15,924
אילות השקעות בנכסים (רחובות מערב)1992 בע"מ	55,202	57,063	-	0	23,268
אילות השקעות בנכסים (נתניה) 1993 בע"מ	3,653	12,093	-	0	10,472
אילות השקעות בנכסים (הר חוצבים) 1994 בע"מ	15,571	15,571	-	308	3,899
אילות השקעות (ת.מ.ר.) 1994 בע"מ	9,677	9,677	-	0	7,070
אילות השקעות (רמת-ורד) 1994 בע"מ	(3,140)	(3,140)	-	595	8,208
אילות השקעות (פתיר) 1996 בע"מ	9,602	8,673	-	0	5,246
AMOT INVESTMENTS CANADA LTD	(1,385)	(257)	-	0	-
אזדרכת חברה להשקעות בע"מ	11,504	10,450	-	120	5
מרכז הקריה (אשדוד 1995) בע"מ	(4)	(4)	-	-	(2)
אמות דנישרא פארק אפק בע"מ	116	116	-	-	76
אמות שאול בע"מ	(319)	(916)	-	-	(2,286)
החברה לניהול תחנות מרכזיות בישראל בע"מ	-	-	-	15	34
התחנה המרכזית בירושלים (ניהול) 1966 בע"מ	(1,252)	(1,252)	-	-	140
זיויאל השקעות בע"מ	8,698	7,062	-	-	185

תקנה 14 - יתרות הלוואות, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של תאגיד

אין.

תקנה 20 - מסחר בבורסה - ני"ע שנרשמו למסחר - מועדי וסיבות הפסקת מסחר

- ביום 3 אוגוסט, 2009 הנפקת 33,355,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. במסגרת חלוקת מניות הטבה.
- ביום 30 ספטמבר, 2009 הנפקת 32,000,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. במסגרת הקצאה פרטית של מניות למגדל חברה לביטוח.
- ביום 7 דצמבר, 2009 הנפקת 7,000,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. ו-40,000,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') במסגרת הקצאה פרטית לגופים מוסדיים.
- ביום 30 דצמבר, 2009 הנפקת 168,000,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') ו-1,120,000 כתבי אופציה (סדרה 6) הניתנות למימוש לאגרות חוב (סדרה ג'), במסגרת דו"ח הצעת מדף שפרסמה החברה.

[9] פריים+ 1%.
[10] לא כולל תאגידים שאינם פעילים.

תקנה 21 - תשלומים לנושאי משרה בכירה

1. להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, בגין שנת 2009 (הנתונים באלפי ₪):

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ₪)				
שם	תפקיד	היקף משרה	החזקה בהון החברה[11]	שכר	דמי ניהול	מענק	סה"כ	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות[12]
אבשלום מוסלר	מנכ"ל	מלאה	0.61%	1,737,275	-	2,400,000	4,137,275	547,501
יהודית זינגר בלוזר	מנהלת כספים	מלאה	-	801,714	-	300,000	1,101,714	109,500
אבי חלפון	מנהל השווק	-	-	-	636,000	175,000	811,000	196,246
שמעון אבודרהם	מהנדס החברה	-	-	-	611,421	175,000	786,421	196,246
רענן לוי	חשב החברה	מלאה	-	581,022	-	175,000	756,022	109,500

1.2 פרטים נוספים על תנאי העסקתם של נושאי המשרה הבכירה

1.2.1 מנכ"ל החברה

(א) המנכ"ל, מר אבשלום מוסלר, מונה למנכ"ל ביום 10.04.2006 (בפרק זה: "**המנכ"ל**").
בין המנכ"ל לבין החברה נחתם ביום 18.05.2006 הסכם העסקה (אשר תוקן לעניין גובה השכר בהחלטת דירקטוריון מיום 17 מרץ, 2008) לפיו עיקרי תנאי העסקתו של מר אבשלום מוסלר כמנכ"ל החברה הינם כדלקמן:

(1) שכר חודשי ברוטו החל ממשכורתו בגין אפריל 2008 הינו בסך 100,000 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מרץ 2008[13]. בנוסף, תשתתף החברה בקרן השתלמות ע"ש המנכ"ל ולצורך זאת תפריש על חשבונה סכום השווה ל- 7.5% מהשכר ותנכה סכום השווה ל- 2.5% משכרו של המנכ"ל ותעבירם לקרן השתלמות. כמו כן, תפריש החברה על חשבונה סכום השווה ל- 5% מהשכר לתגמולים. כן תפריש החברה סכום השווה ל- 8.33% מהשכר לפיצויי פיטורים ו-3% מהשכר עבור ביטוח אובדן כושר עבודה. החברה תנכה סכום השווה ל- 5% משכרו של המנכ"ל לתגמולים.

(2) בונוס שנתי על פי קביעת דירקטוריון החברה ובהתאם למדיניות החברה כפי שתקבע על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת.

(3) במקרה בו יתרחשו חילופי שליטה (כהגדרתם בהסכם) במהלך התקופות שלהלן (להלן: "חילופי שליטה") והמנכ"ל יסיים את תפקידו מכל סיבה שהיא (למעט במקרים של פיטורים מידיים של המנכ"ל בנסיבות המתוארות בס"ק (9) להלן), יהיה זכאי המנכ"ל לתשלום שכר כדלקמן: חילופי שליטה מיום 1.7.2008 ועד ליום 30.6.2010 - יהיה המנכ"ל זכאי לתשלום שכר (ללא תנאים נלווים) במשך 6 חודשים, למעט תשלום בגין תקופת הודעה מוקדמת במקרה בו המנכ"ל לא המשיך לעבוד בחברה בתקופת ההודעה המוקדמת.
בנוסף לאמור לעיל, במשך תקופה של 3 חודשים ממועד השלמת חילופי השליטה שיתרחשו במהלך התקופה הנ"ל, יהיה זכאי המנכ"ל לרכב וטלפון סלולרי כמפורט בס"ק (7) להלן.

(4) 20 ימי חופשה בשנה. המנכ"ל יהיה רשאי לצבור עד 40 ימי חופשה, וימי חופשה עודפים שיעמדו לזכותו יהיו ניתנים לפדיון.

(5) מספר ימי מחלה להם זכאי המנכ"ל הינם על פי חוק. החברה תשלם את דמי המחלה מהיום הראשון. ימי מחלה שלא נוצלו אינם ניתנים לצבירה ו/או לפדיון, אלא בכפוף להוראות חוק דמי מחלה.

---

[11] שיעור ההחזקה בהון החברה נכון ל- 31.12.2009 (לא כולל התייחסות לאופציות במחזור).
[12] זקיפה בגין אופציות שהוענקו לעובדים ראה סעיף 1.2.3 להלן. מוצג בהתאם לכללי החשבונאות.
[13] עד ליום 31 מרץ 2008 היה שכרו החודשי בסך 75,000 ₪ צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2006.

(6) תשלום דמי הבראה על פי הדין.

(7) רכב צמוד. הוצאות החזקת הרכב יחולו במלואם על החברה[14]. המנכ"ל זכאי לטלפון סלולרי וכן להחזר הוצאות השימוש במכשיר הטלפון שבביתו.

(8) החזר הוצאות שיוציא המנכ"ל במסגרת תפקידו כמקובל בחברה.

(9) החל מיום 30.6.2007, כל אחד מהצדדים זכאי לסיים את החוזה בהודעה מראש של לפחות 120 יום. על אף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לסיים את עבודתו של המנכ"ל בחברה לאלתר וללא מתן הודעה מוקדמת ו/או תשלום תמורת הודעה מוקדמת ותוך שלילת פיצויי פיטורים (לעיל ולהלן: "פיטורים מידיים") במקרה שהמנכ"ל יפר את ההסכם ו/או במקרה שיעלה חשד סביר כי המנכ"ל ביצע מעשה ו/או מחדל שיש עמם קלון ו/או בשל רשלנות פושעת ו/או הפרה חמורה של חובותיו כלפי החברה, ו/או מעילה באמון החברה או מעילה בכספי החברה.
במסגרת ההסכם התחייב המנכ"ל בהוראות להגבלת עיסוק לתקופת צינון של שנה בתנאים שפורטו בהסכם.

עלות שכרו של המנכ"ל (עלות מעביד), לאחר גילומי מס, מסתכמת על פי תנאי הסכם הנ"ל נכון ליום 31.12.09 לסך של כ- 134 אלפי ש"ח בחודש.

(ב) ביום 19.3.07 החליט דירקטוריון החברה לאשר למנכ"ל מענק במזומן בגין שנת 2006 בסך 800 אלף ש"ח. החברה הציעה למנכ"ל חלופה למענק במזומן, כך שיוכל להמיר את סכום המענק בהנחה לרכישת מניות החברה שתוקצינה לו בגובה סכום השווה ל-15% מסכום המענק המומר (דהיינו בהנחה של 1,200 אלפי ש"ח) והמנכ"ל בחר בחלופה הנ"ל.
המניות הוקצו ביום 7.5.07 בהנחה של 15% על שער הסגירה של המניה בסוף יום 18.3.07 שהיה 12.74 ש"ח דהיינו במחיר של 10.829 ש"ח למניה (כפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד שבוצעה לפני הקצאת המניות. המחיר למניה לאחר ההתאמה בגין חלוקת הדיבידנד כאמור היה 10.469 ש"ח). סה"כ הוקצו למנכ"ל 627,943 מניות בתמורה לסך של 6.574 מליון ש"ח (לאחר ההנחה הנ"ל). המניות הוקצו במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול רווח הון עם נאמן. לבקשת המנכ"ל העמידה החברה לבנק ערבות עד לסך של כ- 6.574 מליון ש"ח לצורך קבלת הלוואה על ידי המנכ"ל לרכישת המניות במסגרת הצעה פרטית זו. הערבות הועמדה לתקופה של עד 5 שנים.
בנוסף החליט דירקטוריון החברה ביום 19.3.07 להקצות למנכ"ל במסגרת הצעה פרטית נוספת 372,057 מניות במחיר של 12.74 ש"ח (כפוף להתאמות בגין חלוקת דיבידנד שבוצעה לפני הקצאת המניות. המחיר למניה לאחר ההתאמה בגין חלוקת הדיבידנד כאמור היה 12.38 ש"ח) ובסה"כ בתמורה כוללת של כ- 4.6 מיליון ש"ח. לבקשת המנכ"ל העמידה החברה לבנק ערבות עד לסך של כ – 3.887 מיליון ש"ח לתקופה של עד 5 שנים לצורך קבלת הלוואה על ידי המנכ"ל לרכישת המניות במסגרת הצעה פרטית נוספת זו. כבטוחה שועבדו המניות שהוקצו בהצעה פרטית נוספת זו לטובת החברה בשעבוד קבוע ראשון בדרגה.
ביום 7.5.07 נחתם בין החברה למנכ"ל הסכם להסדרת הקצאת 372,057 המניות הנ"ל, לרבות מתן ערבותה של החברה לבנק והסדרת הבטוחה הנ"ל להבטחת זכותה של החברה לחזור ולהיפרע מהמנכ"ל במקרה בו תמומש הערבות.
לפרטים נוספים אודות ההקצאה הנ"ל נעשית בזה הפניה לדו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 25.3.07 (מס' אסמכתא 2007-01-345407).
שווין ההוגן של סך 1 מיליון המניות שהוקצו למנכ"ל כאמור מסתכם לסך של כ- 9.8 מיליון ₪ נכון למועד פרסום דוח זה.
לעניין 1 מיליון כתבי אופציה שהוקצו למנכ"ל על פי תכנית אופציות לעובדי החברה מחודש אוגוסט 2006 ראה סעיף 1.2.3 להלן.

1.2.2 <u>נושאי משרה בכירה אחרים</u>

(א) תנאי העסקתם של מנהלת הכספים והחשב אושרו ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 18 מאי 2006. רכיב השכר הנקוב בטבלה לעיל כולל את הרכיבים הבאים: הפרשות סוציאליות לרבות קרן השתלמות; רכב (כולל גילום), טלפון נייד (כולל גילום) ונלוות כמקובל וכן התאמת הפרשות בגין פיצויים וחופשה כתוצאה מהעלאת שכר במהלך השנה. בהסכמי ההעסקה של נושאי המשרה הנ"ל נקבעו חובות למתן הודעה מוקדמת של כל צד למשנהו על סיום יחסי עובד מעביד הנעות בין 30 ל-60 יום. נושאי המשרה הנ"ל יהיו זכאים לבונוסים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת.
(לעניין כתבי אופציה שהונפקו לנושאי המשרה הנ"ל על פי תוכנית אופציות מחודש אוגוסט 2006 ראה סעיף 1.2.3 להלן).

[14] דרגת הרכב לא נקבעה בהסכם ההעסקה. נכון למועד פרסום דוח זה, הרכב המשמש את המנכ"ל הינו רכב מדרגה 7.

(ב) מנהל השיווק – על פי הסכם למתן שירותי מנהל שיווק שנחתם בין החברה לבין חברה בבעלותו של מנהל השיווק ואושר ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 13 באוגוסט 2007, זכאי מנהל השיווק לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם מנהל השיווק רשאי להביא את ההסכם לסיומו בכל עת בהודעה בכתב של 150 יום מראש והחברה רשאית להביא את ההסכם לידי סיום בהודעה מראש של 90 יום. על פי ההסכם מנהל השיווק יהיה זכאי לבונוסים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן יהיה זכאי לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה. (לענין אישור תכנית להקצאת כתבי אופציה למנהל השיווק ראה סעיף 1.2.3 להלן).

(ג) מהנדס החברה – על פי הסכם למתן שירותי מהנדס חברה שנחתם בין החברה לבין מהנדס החברה ואושר ע"י דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 17 במרץ 2008, זכאי מהנדס החברה לדמי ניהול בסך הנקוב בטבלה דלעיל, בתוספת מע"מ כדין. על פי ההסכם מהנדס החברה יהיה זכאי לבונוסים בהתאם למדיניות החברה כפי שתיקבע ע"י דירקטוריון החברה מעת לעת וכן יהיה זכאי לאופציות או לתמריצים שישולמו במניות החברה או בדרך אחרת כפי שיקבע דירקטוריון החברה. (לענין אישור תכנית להקצאת כתבי אופציה למהנדס החברה ראה סעיף 1.2.3 להלן).

1.2.3 <u>תכניות אופציות לעובדים</u>

שם התכנית	הנהנים על פי התכנית	תאריך אישורה בדירקטוריון	סה"כ כמות כתבי אופציה שהוקצו על פי התכנית	סה"כ כמות כתבי אופציה שפקעו נכון ל- 31.12.09	מחיר מימוש למניה נכון ל- 31.12.09[15]	מועד מימוש
תכנית א' כתבי אופציה 08/06 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	13.8.06	2,415,000 (מתוכם 1 מיליון כתבי אופציה למנכ"ל) ניתנים למימוש ל- 2,415,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה)[16].	100,000 בעקבות פרישת נושא משרה	7.08 ₪	1.1.09- **50%** 31.12.11 1.1.10- **30%** 31.12.11 **20%** 1.1.11- 31.12.11
תכנית ב' כתבי אופציה 08/06 (לא סחירים)	2 בעלי תפקידים בחברה המספקים לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה	13.8.06	100,000 ניתנים למימוש ל- 100,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה)[16].	50,000 בעקבות פרישת בעל תפקיד שנתן שירותים לחברה	7.08 ₪	1.1.09- **50%** 31.12.11 1.1.10- **30%** 31.12.11 **20%** 1.1.11- 31.12.11
תכנית ג' כתבי אופציה 07/08 (לא סחירים)	עובדים ו/או נושאי משרה בחברה בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן	6.7.08	250,000 ניתנים למימוש ל- 250,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה)[16]		8.16 ₪	1.1.11- **50%** 31.12.13 1.1.12- **30%** 31.12.13 **20%** 1.1.13- 31.12.13
תכנית ד' כתבי אופציה 07/08 (לא סחירים)	לבעל תפקיד בחברה המספק לה שירותים וזאת שלא במסגרת סעיף 102 לפקודה	6.7.08	200,000 ניתנים למימוש ל- 200,000 מניות רגילות של החברה (כפוף להתאמות בגין חלוקת מניות הטבה)[16]		8.16 ₪	1.1.11- **50%** 31.12.13 1.1.12- **30%** 31.12.13 **20%** 1.1.13- 31.12.13

[15] מחיר המימוש צמוד למדד ומותאם לחלוקות דיבידנד

[16] בעקבות חלוקת 33,355,000 מניות הטבה בנות 1 ₪ ע.נ. כ"א שבוצעה ביום 3.8.09 (לעניין זה ראה ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 22.7.2009 (אסמכתא 2009-01-176793)) ובהתאם להוראות ההתאמה שבתנאי התכנית, כל כתב אופציה ניתן למימוש ל-1.25 מניות רגילות של החברה. **מחיר המימוש מותאם לחלוקות דיבידנד וצמוד למדד המחירים לצרכן.**

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

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

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

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

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

2. <u>פירוט התגמולים שניתנו לבעלי ענין בחברה שאינם נמנים בסעיף 1 לעיל ע"י החברה או ע"י תאגיד בשליטתה</u>

2.1 <u>גמול דירקטורים</u>

לאור התיקון לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 מיום 6.3.2008 (להלן: "**תקנות הגמול**" ו"**התיקון לתקנות הגמול**" בהתאמה) החליט דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, כי החברה תשלם לדחצי"ם ולדירקטורים שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, בתוקף מיום אישור האסיפה הכללית, גמול שנתי וגמול השתתפות השווה לסכום הקבוע כמשמעותו בתקנות הגמול, כפי שיהיה מעת לעת והכל בהתאם לדרגת החברה כפי שתהיה מעת לעת.
עבור השתתפות בישיבות של הדירקטוריון ו/או ועדות הדירקטוריון באמצעות אמצעי תקשורת ועבור השתתפות בהחלטות של הדירקטוריון או ועדות הדירקטוריון בלא התכנסות בפועל ישולם סכום חלקי מהסכום הקבוע כפי שנקבע בתקנות הגמול.
ההחלטה האמורה אושרה ביום 3.8.08 על ידי האסיפה הכללית של החברה.
דרגתה של החברה על פי התיקון לתקנות הגמול, בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים ליום 31.12.09 הינה דרגה ה'.
נכון ליום פרסום דו"ח זה הגמול השנתי הקבוע בהתחשב בדרגת החברה הינו 82,843 ש"ח וגמול ההשתתפות בישיבה הקבוע הינו 3,085 ש"ח. (סכומים אלה מתעדכנים מעת לעת בהתאם למנגנון העדכון המדדי הקיים בתקנות הגמול).
ביום 10.9.09 אישר דירקטוריון החברה כי מר א. ברנע הינו בגדר דירקטור בעל מומחיות חשבונית ופיננסית כהגדרת מונח זה בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו 2005 (להלן: "**תקנות הכשירות**") ומכאן שהינו דירקטור חיצוני מומחה וכי מר ד. ליטבק הינו דירקטור העונה לכשרויות הנדרשות של דירקטור בעל כשירות מקצועית כמפורט בתקנה 2 לתקנות הכשירות ומכאן שהינו דירקטור חיצוני מומחה.

כמו כן, אישר דירקטוריון החברה בהחלטה הנ"ל כי שני הדירקטורים החיצוניים המומחים של החברה יהיו זכאים לגמול שנתי בסך של 120,000 ש"ח (סכום הנמוך במקצת מסכום הגמול השנתי הקבוע לדירקטור חיצוני מומחה בהתאם לתקנות הגמול), צמוד למדד בהתאם למנגנון הקבוע בתקנות הגמול כשמדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום 1.8.09. החלטה זו אושרה ביום 17.9.09 על ידי האסיפה הכללית של החברה.

סך התשלומים שקיבלו הדחצי"ם והדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, בשנת 2009, הסתכם בסך של 676,628 ש"ח.

2.2 תכנית הצעת מניות לדירקטורים

ביולי 2009 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, תכנית להקצאה פרטית של עד 22,500 (כפוף להתאמות לרבות בגין חלוקת מניות הטבה)[17] לכל דירקטור, מניות רגילות של החברה לדחצי"ם ולשלושה דירקטורים שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם, במסגרת סעיף 102 לפקודת מס הכנסה במסלול הוני באמצעות נאמן, שיחזיק במניות בנאמנות עבור הדירקטורים. על פי התכנית המניות תוקצינה לדירקטורים בשש מנות חצי שנתיות ב-1 בינואר ו-1 ביולי של כל אחת מהשנים 2010, 2011 ו-2012, או בחלקם וזאת בנוסף לגמול הדירקטורים המשולם לדירקטורים כאמור בסעיף 2.1 לעיל.

בספטמבר 2009 אישרה האסיפה הכללית של החברה החלת התכנית רק ביחס לשלושה דירקטורים של החברה שאינם דחצי"ם ושאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם.

בנובמבר 2009 אישר דירקטוריון החברה תכנית להקצאה פרטית של עד 28,125 מניות רגילות של החברה, באותם התנאים המפורטים לעיל, למועמדת לכהונת דירקטור בחברה באותה עת, גב' א. ירקוני (אשר מינויה לדירקטורית בחברה אושר על ידי האסיפה הכללית ביום 10.1.2010) וזאת בנוסף לגמול הדירקטורים לו היא זכאית כאמור בסעיף 2.1 לעיל. בינואר 2010 אישרה האסיפה הכללית של החברה את החלת התכנית ביחס לגב' ירקוני.

על פי תנאי התכנית המניות תוקצינה על שם הנאמן תמורת תשלום ערכן הנקוב על ידי הדירקטור והדירקטור יהיה זכאי להקצאת מנה חצי שנתית מסוימת אך ורק אם באותו מועד ממשיך אותו דירקטור לכהן כדירקטור בדירקטוריון החברה.

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

2.3 פטור ושיפוי

לענין כתבי פטור ושיפוי שניתנו לדירקטורים ונושאי משרה בחברה נעשית בזה הפניה לבאור 27 ד'(4) לדוחות הכספיים.

2.4 ביטוח אחריות נושאי משרה

לענין ביטוח אחריות נושאי משרה לרבות ביטוח אחריות דירקטורים, נעשית בזה הפניה לבאור 27 ד'(4) לדוחות הכספיים.

תקנה 22 – עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות שלבעלי השליטה יש בהן עניין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלי השליטה בחברה או שלבעלי השליטה בחברה יש ענין אישי באישורה (להלן: "**עסקה עם בעל השליטה**") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות קשורות שלה התקשרו בהן בתקופה שתחילתה ביום 1.1.2009 ועד למועד פרסום דו"ח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד פרסום דו"ח זה:

(א) עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות-

(1) לענין מתן כיסוי ביטוחי לדירקטורים ונושאי משרה בחברה, לרבות למר נתן חץ שהינו דירקטור ובעל שליטה באלוני חץ, בעלת השליטה בחברה, לתקופה של 5 שנים שתחילתן ביום 1.4.2008, ראה סעיף (ג) (2) להלן.

(2) ביום 2.3.2008 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, לאחר החלטת הדירקטוריון וועדת הביקורת מיום 9.1.2008, הענקת כתבי שיפוי והפטר חדשים (להלן: "**כתבי השיפוי החדשים**") לנושאי משרה של החברה (לרבות למר נתן חץ, דירקטור ובעל שליטה בחברה) ולרבות לנושאי משרה של החברה המכהנים בחברות בת ובחברות בהן לחברה החזקות ואשר אינן בשליטה או בבעלות מלאה של החברה, המכהנים כיום וכאלה שיכהנו מעת לעת.

[17] נכון למועד פרסום דוח זה, בעקבות חלוקת מניות הטבה על ידי החברה ביום 3.8.09 זכאים הדירקטורים להקצאה פרטית של עד 28,125 מניות רגילות של החברה לכל אחד בתנאים המפורטים בתכנית.

בכתבי השיפוי החדשים נקבע כי סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה ו/או בחברות מוחזקות שלה, או למי מהם, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו (לרבות כתבי השיפוי הקודמים) או שיוצאו להם על ידי החברה, לרבות על פי ההחלטה הנוכחית, בגין חבות כאמור בכתב השיפוי, לא יעלה על 25% (עשרים וחמישה אחוזים) מההון העצמי של החברה כפי שיהא עפ"י דוחות כספיים (מאוחדים) אחרונים שפרסמה החברה לפני יום התשלום על פי כתב השיפוי, זאת בתנאי נוסף שסכום השיפוי כאמור לא יעלה על 100 (מאה) מיליון דולר ארה"ב, והכל בנוסף לסכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת הביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה ו/או חברות מוחזקות של החברה.

לפרטים נוספים בדבר עסקה זו ראה באור 27(ד) לדוחות הכספיים, וכן נעשית בזה הפניה לדוח מיידי בדבר זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 23.1.2008 (מס' אסמכתא 2008-01-024576).

(3) ביום 10.1.2010 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, לאחר החלטת הדירקטוריון וועדת הביקורת מיום 12.11.09, התקשרות החברה בהסכם ניהול חדש עם אלוני חץ, לקבלת שירותי ניהול לתקופה של 5 שנים החל מ- 1.1.2010 ועד 31.12.2014. הסכם הניהול החדש נחתם ביום 7.2.2010.

להלן תיאור תמציתי של תנאיו העיקריים של הסכם הניהול החדש:

2.1 אלוני חץ תספק שירותי ניהול ותסייע לאמות באמצעות עובדיה ובאמצעות איוש משרת יו"ר דירקטוריון החברה על ידי מנכ"ל אלוני חץ מר נתן חץ וחבר/חברי דירקטוריון נוסף/פים מטעם אלוני חץ (ללא שכר דירקטורים), בין היתר, בנושאים המפורטים להלן: ניהול ובניית אסטרטגיה עסקית; קביעת מדיניות עסקית; פיתוח עסקי; מתן שירותי מטה ובקרה; סיוע בניהול חוב ומקורות אשראי; סיוע בבדיקת השקעות חדשות ורכישות של נכסים מניבים; ייעוץ בקשר עם ייעול תהליכים; סיוע בגיוס הון ובקשר עם מדרגים, חתמים, מפיצים, מוסדיים ומשקיעים; ייעוץ וליווי פיננסי מול המערכת הבנקאית; סיוע בנושאי ניהול עודפי מזומנים; סיוע בנושאי מס; סיוע בנושאים חשבונאיים ובנושאים משפטיים ("**שירותי הניהול**").

2.2 א. תמורת שירותי הניהול תשלם החברה לאלוני חץ על בסיס רבעוני את הסכומים כמפורט להלן:

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

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

לעניין זה הצמדה למדד משמעותה הצמדת הסכומים הנקובים לעיל למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו המדד הידוע ביום 1 בינואר 2010 ("**מדד הבסיס**") והמדד החדש הינו מדד המחירים לצרכן האחרון הידוע במועד תחילת כל רבעון קלנדרי. (בכל מקרה בו המדד החדש שיפורסם לפני ביצועו של תשלום כלשהו על חשבון דמי הניהול או לפני תחילת רבעון קלנדרי, יהיה נמוך ממדד הבסיס, אזי יחשב המדד החדש כאילו הוא שווה למדד הבסיס.
לעניין סעיף זה "סך הנכסים" משמעו נדל"ן להשקעה, נדל"ן בהקמה עצמית ונכסי נדל"ן אחרים על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2.3 עם תום תקופת ההסכם הצדדים יהיו רשאים להחליט על הארכתו בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין.

2.4 למרות האמור לעיל בדבר תקופת ההסכם, כל צד רשאי להביא את הסכם הניהול החדש לידי סיום ע"י מתן הודעה בכתב למשנהו או של 60 יום מראש במקרה בו תחדל אלוני חץ להיות בעלת השליטה בחברה.

(ב) <u>עסקאות זניחות</u>

(1) ביום 17 מרץ, 2009 קבע דירקטוריון החברה כי העסקאות שתחשבנה כזניחות לעניין תקנות 22(א) ו-37א (6) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"א – 1970 ולעניין תקנה 41(א)(6) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 הינן עסקאות שנתקיימו בהן כל התנאים כדלקמן:

1. העסקה מתבצעת במהלך העסקים הרגיל של החברה.
2. העסקה הינה עסקה בתנאי שוק ,תנאי ההתקשרות הינם תנאים מקובלים בשוק הרלוונטי.
3. תרומתה החזויה של העסקה לרווח והפסד במונחים שנתיים (לפני השפעת מס), או היקפה הכספי השנתי במקרה בו העסקה אינה נרשמת דרך דו"ח רווח והפסד אינו עולה על הסך של 0.125% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים שפורסמו ליום 31 בדצמבר של השנה הקודמת למועד בו מדווחת העסקה או על 0.5% מהרווח או ההפסד הממוצע של החברה בערכים מוחלטים בשלושת השנים הקלנדריות האחרונות שקדמו למועד בו מדווחת העסקה, על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים המאוחדים של החברה; הנמוך מבין השניים, בין אם בהתקשרות אחת או בסדרה של התקשרויות באותו עניין במהלך אותה שנה.
לעניין זה במקרה בו לחברה אין את מלוא הזכויות והחובות בעסקה תיבחן העסקה לפי חלקה היחסי של החברה בעסקה.
4. העסקה אושרה על ידי דירקטוריון החברה ובעל העניין הודיע לדירקטוריון על עניינו באותה עסקה ונמנע מלהשתתף בדיון ובהצבעה בעניין אותה עסקה.

(2) החברה בצעה במהלך 2009 עסקאות זניחות כהגדרתן בסעיף (1) לעיל, עם בעלי שליטה או שלבעלי שליטה ענין אישי בהן, ו/או החברה הינה צד לעסקאות זניחות כאמור, כדלקמן:

1. הסכם שכירות לפיו משכירה החברה משרדים לאלוני חץ במגדל משה אביב ברמת גן בסדרי גודל המשתנים מעת לעת של כ-539 מ"ר לרבות חניות.
2. בן זוגה של ביתו של נתן חץ, דירקטור ובעל שליטה באלוני חץ, ביצע מעת לעת במהלך שנת 2009, לאחר הליכי מכרז, עבודות שיפוץ קבלניות בנכס של החברה וכן העניק שירותי פרסום לחברה.

(ג) <u>עסקאות אחרות (עסקאות שאינן במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות וכן עסקאות שאינן עסקאות זניחות)</u>

(1) ביום 30.9.2005 (עוד בטרם הפכה החברה לחברה ציבורית) נחתם בין החברה לבין אלוני-חץ הסכם למתן שירותי ניהול לחברה לפיו מספקת אלוני-חץ לחברה באמצעות עובדיה של אלוני-חץ את שירותי הניהול הבאים: שירותי מטה, חשבות, בקרה, ניהול בניית אסטרטגיה עסקית, יעוץ בקשר לייעול תהליכים, יעוץ וליווי פיננסי מול המערכת הבנקאית ויזום.
בנוסף לאמור לעיל, מעניקה אלוני-חץ לחברה את השירותים הבאים: עזרה ופיקוח לסמנכ"ל הכספים, טיפול בגיוס הון, רה ארגון פיננסי של חובות אילות לגופים מוסדיים ופיקוח שוטף על נכסי החברה בקנדה.
בתמורה לשירותי הניהול תשלם החברה לאלוני-חץ על בסיס רבעוני את הסכום כמפורט להלן:

א. הגבוה מבין השניים דלהלן:

1) 0.125% (שמינית אחוז) לרבעון, מסך הנכסים במאזן המאוחד של החברה. במהלך דצמבר 2008 הוסכם בין הצדדים כי לענין זה בסך הנכסים במאזן המאוחד של החברה לא יובאו בחשבון מזומנים ושווי מזומנים וכן ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה על ידי החברה בקנדה וזאת בתוקף מיום 1.1.2008. התיקון הנ"ל אושר בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה ביום 8.1.09. תיקון להסכם הניהול כאמור לעיל נחתם ביום 4.2.09.

2) 3% ממחזור ההכנסות הרבעוני, על פי דו"חות כספיים מאוחדים של החברה.

ב. מהסכום בסעיף א' יקוזז בכל רבעון סך של 0.75 מיליוני ש"ח.

דמי הניהול הנ"ל משולמים לאלוני-חץ, בצירוף מע"מ וכנגד חשבונית מס כדין, בתחילת כל רבעון קלנדרי, בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים) הקיימים באותו מועד. תוך 7 ימים ממועד אישורו של דירקטוריון החברה את דוחותיה הכספיים של החברה לרבעון הרלוונטי, בגינו משולמים דמי הניהול, נערכת התחשבנות בין אלוני-חץ לחברה, ומשולם ההפרש לצד הזכאי לו.

ההסכם הינו בתוקף החל מיום 1.7.2005 ועד ליום 31.12.2009. על אף האמור לעיל, אלוני-חץ רשאית להביא את ההסכם לידי סיום על ידי הודעה לחברה, לפחות 90 ימים מראש ובכתב.

החברה שילמה לאלוני-חץ דמי ניהול בגין שנת 2009 בסך של 19,373 אלפי ₪.

לעניין התקשרות החברה עם אלוני חץ בהסכם ניהול חדש ראה ס"ק (א) (3) בתקנה זו לעיל.

(2) ביום 2.3.2008 אשרה האסיפה הכללית של בעלי המניות, לאחר החלטת הדירקטוריון וועדת הביקורת מיום 9.1.2008, רכישת פוליסות ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה (לרבות מר נתן חץ, דירקטור שהינו בעל שליטה) במסגרת פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה של אלוני-חץ, לתקופה שתחילתה ביום 1.4.08 בהתאם ובכפוף, בין היתר, לעקרונות הבאים:

רכישת הפוליסות כאמור תיעשה למספר תקופות ביטוח אשר לא תעלינה במצטבר על חמש שנים שתחילתן ביום 1.4.08.

סך כל דמי הביטוח השנתיים שישולמו על ידי החברה ואלוני חץ יחדיו בעד שנת ביטוח כלשהי, עבור ביטוח אחריות נושאי משרה, לא יעלה, בכפוף לחריגים, על 50,000 דולר ארה"ב ("**הפרמיה המקסימלית**").

גבול האחריות לביטוח אחריות נושאי משרה יהיה 30 (שלושים) מיליון דולר ארה"ב לתביעה ובמצטבר בתוספת כיסוי הוצאות משפטיות.

הפרמיה בגין כל פוליסה תשולם בחלוקה בין החברה לבין אלוני חץ בהתאם ליחס ההון העצמי של שתי החברות עפ"י הדו"חות הכספיים (המאוחדים) השנתיים האחרונים שפורסמו לפני חידוש ההתקשרות בכל פוליסה ופוליסה.

במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין תאגיד מ"קבוצת אלוני חץ" או מ"קבוצת אמות", תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברה לבין אלוני חץ, באופן שחלק הקבוצה בה מצוי התאגיד בגינו הוגשה התביעה או ההודעה יגדל בהתאם.

ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו כי העסקאות הנזכרות בסעיפים 3 ו-4 דלעיל, ככל שהן מתייחסות לנושאי המשרה שהם בעלי שליטה או קרוביהם של בעלי שליטה בחברה, הינן במסגרת תקנה 1ב(5) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס – 2000 (להלן: "**תקנות ההקלות**") וזאת לאור העובדה כי תנאי הפוליסות שתירכשנה ותחולנה על נושאי המשרה שאינם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה הינם זהים לתנאי הפוליסות שתחולנה גם על נושאי משרה שהם בעלי שליטה או קרובים של בעלי שליטה, ההתקשרות בפוליסות הנ"ל הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

לעניין ההתקשרות במסגרת פוליסת מטריית ביטוח נושאי משרה של אלוני חץ, החליטו ועדת הביקורת והדירקטוריון להחיל את הוראות תקנה 1(5) לתקנות ההקלות, הואיל ומדובר בהתקשרות בין חברות הנמצאות בשליטת אותו בעל שליטה בפוליסת ביטוח בתנאי שוק ובמהלך העסקים הרגיל של החברה וכן אינה פוגעת בטובתה של החברה.

כמו כן, לעניין אישור השתתפות החברה בפרמיית הביטוח יחד עם אלוני חץ, החליטו ועדת הביקורת והדירקטוריון להחיל את הוראות תקנה 1(2) לתקנות ההקלות, הואיל וההשתתפות בפרמיית הביטוח לפוליסות עם אלוני חץ מוזילה את העלויות לחברה ואין בעסקאות הנ"ל אלא לזכות את החברה.

לפרטים נוספים בדבר עסקה זו ראה באור 29 (ד) לדוחות הכספיים, וכן נעשית בזה הפניה לדוח מיידי בדבר זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 23.1.2008 (מס' אסמכתא 2008-01-024576).

כמו כן, נעשית בזה הפניה לדוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10.1.2008 על עסקה או התקשרות עם בעל שליטה שאינה טעונה אישור אסיפה כללית בהתאם לתקנה 37א(5) לתקנות ההקלות (מס' אסמכתא 2008-01-010899).

תקנה 24- מניות וניירות ערך המירים המוחזקים על ידי בעלי ענין בתאגיד

להלן רשימת בעלי העניין, אשר למיטב ידיעת החברה, מחזיקים נכון ליום 11 מרץ, 2010 במניות החברה:

שם המחזיק	ת.ז./ מס' ברשם	שם הנייר	מספר בבורסה	ע.נ. מוחזק	שיעור החזקה		שיעור החזקה בדילול מלא	
					בעלות	שליטה	בעלות	שליטה
אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ	520038506	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1)	1097278 1097369	122,755,182 616,000 (2)	59.66	59.66	55.76	55.76
מ. ורטהיים (אחזקות) בע"מ (1)	511495301	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1)	1097278 1097369	770,000 246,400	00.37	00.37	00.49	00.49
נתן וקלרה חץ	51673192	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1)	1097278 1097369	770,000 246,400	00.37	00.37	00.49	00.49
גופים קשורים לאי.די.בי. חברה לאחזקות בע"מ (3) (להלן –	520036120	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1)	1097278 1097369	13,407,763 1,687,040	6.50	6.50	7.00	7.00
מגדל אחזקות ביטוח ופיננסים בע"מ (4)	520029984	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1)	1097278 1097369	34,462,957 2,217,644	16.75	16.75	16.81	16.81
אבירם ורטהים	55585277	מניה רגילה כתבי אופציה (סדרה 1)	1097278 1097369	77,000 24,640	00.04	00.04	00.05	00.05
אבשלום מוסלר	54152343	מניה רגילה אופציות לא סחירות	1097278 1099100	1,250,000 1,000,000	00.61	00.61	1.13	1.13

(1) חברה בבעלותם ובשליטתם של: מר דוד ורטהים (69%), גב' דרורית ורטהיים (26%), גזית רוטנברג (5%) בנאמנות עבור גב' דרורית ורטהיים.

(2) באמצעות אפרילון בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה.

(3) מתוך הכמות הנ"ל: א) 12,384,842 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ., ו 1,687,152 כתבי אופציה (סדרה 1) מוחזקים ע"י כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ (שהינה חברה ציבורית שעל פי פרסומי אי.די.בי. הינה חברה בת בעקיפין של אי.די.בי.). ניירות הערך מוחזקים בחלקם בחשבון נוסטרו, חלקם בחשבונות ביטוח משתתף ברווחים וחלקם בקופות גמל ופנסיה. ב) 10,000 מניות מוחזקות על ידי אפסילון ניהול קרנות נאמנות (1991) בע"מ ו 31,092 מניות מוחזקות על ידי אפסילון ניהול קופות גמל בע"מ השייכות על פי פרסומי אי.די.בי לקבוצת אי.די.בי. ג) 588,555 מניות ו-3 כתבי אופציה (סדרה 1) מוחזקים על ידי כלל פיננסים בע"מ (שהינה חברה ציבורית שעל פי פרסומי אי.די.בי. הינה חברה בת בעקיפין של אי.די.בי.). ניירות הערך מוחזקים בחלקם בחשבון נוסטרו ובחלקם בחברות לניהול קרנות להשקעות משותפות בנאמנות.

(4) מתוך הכמות הנ"ל: א) 32,101,213 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. מוחזקות בחשבון נוסטרו, 35,001 מניות ו-1,780,000 כתבי אופציה (סדרה 1) מוחזקים בחשבונות ביטוח משתתף ברווחים, 1,999,629 מניות ו- 437,644 כתבי אופציה (סדרה 1) מוחזקים בקופות גמל ופנסיה ו-327,114 מניות מוחזקות בחברות לניהול קרנות נאמנות בע"מ.

תקנה 24א' - הון רשום, מונפק וניירות ערך המירים, נכון ליום 15 במרץ, 2010

	מספר מניות/ ני"ע המירים
הון רשום	500,000,000
הון מונפק	205,825,000
הון מונפק בבעלות החברה	-
הון מונפק בבעלות חברה בת	-
אג"ח (סדרה א')	1,249,843,700
אג"ח (סדרה ג')	169,103,200
אופציות (סדרה 1)	10,000,000
אופציות (סדרה 6)	1,108,968
אופציות מנכ"ל	1,000,000
אופציות לא סחירות לעובדים ונותני שירותים	1,775,000

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

נתן חץ- יו"ר

מספר זיהוי : 051673192
שנת לידה : 1952
מען להמצאת כתבי בית דין : רח' ליטווינסקי 12, רמת גן.
נתינות : ישראלית
השכלה : אקדמאית - כלכלה, מינהל עסקים וראיית חשבון.
תאריך תחילת כהונה : 11.8.05
חברות בועדות דירקטוריון :חבר בועדת המאזן.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :
דירקטור ומנכ"ל אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, יו"ר דירקטוריון החברה מאוגוסט 2005.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור :
אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובכל החברות המאוחדות של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ, בחברות מאוחדות של החברה, A.M.V.C. בע"מ, אדווה יעוץ פיננסי בע"מ, קלנת אחזקות בע"מ, נתקל אחזקות בע"מ, נתקל ניהול ואחזקות (1998) בע"מ, נקאדה אחזקות בע"מ, First Capital Realty Inc.,Equity One Inc., PSP Swiss Properties AG .
דירקטור וחבר ועדת השקעות ב- Brockton Capital LLP.

אבירם ורטהים

מספר זיהוי : 055585277
שנת לידה : 1958
מען להמצאת כתבי בית דין : רח' התרבות 8, רמת השרון.
נתינות : ישראלית
השכלה : רואה חשבון
תאריך תחילת כהונה : 11.8.05
חברות בועדות דירקטוריון :חבר בועדת המאזן.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :
יו"ר דירקטוריון אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ מנובמבר 1996, מנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ (לשעבר : שדות ניהול קרנות הון סיכון (1992) בע"מ), יו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, יו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ.
תאגידים בהם מכהן כדירקטור :
חברות מאוחדות של החברה, אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (יו"ר הדירקטוריון), אינספייר השקעות בע"מ, אינספייר ניירות ערך בע"מ, רבינטקס תעשיות בע"מ (יו"ר דירקטוריון), תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ (יו"ר הדירקטוריון), רבינטקס פיננסים בע"מ, Prime Armor Inc., Burtek Inc., Burtek International Inc., Guardlink International Inc.,
Israel P.E. Funds Ltd, חושמן אינטרנשיונל בע"מ, BMZW Ltd., מנום אחזקות בע"מ, אורוור בע"מ, אורוור (ניהול) 2002 בע"מ, רימוני תעשיות בע"מ, קפרו תעשיות בע"מ, פלסטופיל הזורע בע"מ, Israel P.E.Funds Ltd., ברילקו נכסים בע"מ, ברילקו ניהול בע"מ, ווי. איי. די. איי ניהול בע"מ, שדות ניהול קרנות הון סיכון בע"מ, נימוזה בע"מ, וינקה בע"מ, ויטריוס בע"מ, אלוני חץ גלובל בע"מ, קופרוזמה בע"מ, ניגלה בע"מ, עירימוס החזקות בע"מ, PSP Swiss Properties A , קליר סקיי אחזקות (2010) בע"מ.

ורדה לוי

מספר זיהוי : 057089369
שנת לידה : 1961
מען להמצאת כתבי בית דין : רח' ארלוזורוב 12, רעננה
נתינות : ישראלית
השכלה : רואת חשבון
תאריך תחילת כהונה : 11.8.05
חברות בועדות דירקטוריון :חברה בועדת מאזן ובועדת הביקורת.
בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :
סמנכ"ל כספים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ עד 31.3.2008.
תאגידים אחרים בהם מכהנת כדירקטור : אין.

מוטי ברזילי

מספר זיהוי: 022939276
שנת לידה: 1967.
מען להמצאת כתבי בית דין: רח' אודם 43, הוד השרון.
נתינות: ישראלי.
השכלה: רואה חשבון – B.A כלכלה וחשבונאות, M.B.A מינהל עסקים.
תאריך תחילת כהונה: 16.5.06
חברות בועדות דירקטוריון: אין.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
שותף במשרד רואי חשבון בריטמן אלמגור זהר ושות'.
מאוקטובר 2005, סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:
חברות מאוחדות של החברה וכן חברות בנות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ: ויטריוס בע"מ, וינקה בע"מ, נימוזה בע"מ, אלוני-חץ גלובל בע"מ, Medipower Sweeden AB., Alony-Hetz Asia Pacific PTE Ltd, ויסטריה בע"מ, Pacific Star Arrow Fund Ltd, Vietnam Fund Ltd, Pacific Star Arrow ASEAN Fund Management Ltd ו- Enabler Property Group.

אמיר ברנע – דח"צ

מספר זיהוי: 003794310
שנת לידה: 1939.
מען להמצאת כתבי בית דין: אצל ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ, ז'בוטינסקי 7, רמת גן.
נתינות: ישראלית.
תאריך תחילת כהונה: 31 אוגוסט 2006.
השכלה: תואר דוקטור במימון מאוניברסיטת קורנל (איתקה, ניו-יורק), תואר מוסמך בכלכלה מהאוניברסיטה העברית בירושלים.
חברות בועדות דירקטוריון: חבר בועדת מאזן ובועדת הביקורת.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
פרופסור למימון בבית הספר לעסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה החל מ-1995; בעלים של חברת ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ החל מאפריל 2007; שותף בחברת זינגר, ברנע ושות' בע"מ מ- 1994 ועד 2007; חבר בפורום המייעץ בתמיר פישמן ושות' מ- 2002 ועד 2007, דירקטור חיצוני בחברת מגדל ובבנק הפועלים בע"מ.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור: אין.

דוד ליטבק – דח"צ

מספר זיהוי: 005307673
שנת לידה: 1949.
מען להמצאת כתבי בית דין: רח' צמרות 6, דירה 103, הרצליה.
נתינות: ישראלית.
תאריך תחילת כהונה: 31 אוגוסט 2006.
השכלה: תואר מוסמך (לא הוגשו עבודות גמר) בארצות מתפתחות מאוניברסיטת תל-אביב; תואר בוגר בגיאוגרפיה אורבנית ויחסים בינלאומיים מהאוניברסיטה העברית בירושלים; בוגר קורס לנספחים מסחריים מטעם משרד התעשייה והמסחר.
חברות בועדות דירקטוריון: חבר בועדת הביקורת.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
יו"ר ובעלים א.ד. ליטבק השקעות בע"מ; נשיא ובעלים רי.קי. סוכנויות חשמל (1999) בע"מ.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור:
מגדל חיתום וקידום עסקים בע"מ.

אמיר עמר

מספר זיהוי: 022536171
שנת לידה: 1966.
מען להמצאת כתבי בית דין: אבא הילל סילבר 14, בית עוז, רמת גן.
נתינות: ישראלית.
תאריך תחילת כהונה: 31 אוגוסט 2006.
השכלה: תואר בוגר מהפקולטה למשפטים באוניברסיטת תל-אביב.
חברות בועדות דירקטוריון: אין.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
עד 1.12.2009 עו"ד, שותף במשרד עורכי דין רון גזית, רוטנברג ושות', אחראי על מחלקת מקרקעין ותכנון ובניה. החל מ- 1.12.2009 בעלים ושותף במשרד עורכי דין עמר, רייטר, ז'אן, שגיא כהן ושות'.
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור: תאגיד המים רמת השרון – שרונים.

שמואל אביטל

מספר זיהוי: 7878955
שנת לידה: 1951
נתינות: ישראלי.
מען: משק 28 מושב תדבר ד. נ. הנגב
השכלה: תיכונית
תאריך תחילת כהונה: 11.8.05 (כיהן כדירקטור ויו"ר הדירקטוריון בתקופות שונות החל מיום 25.7.02 ועד ליום 10.8.2005).
חברות בועדות דירקטוריון: אין.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
יו"ר דירקטוריון המשביר החדש לצרכן בע"מ, יו"ר אמות השקעות בע"מ, יו"ר חברה לפיתוח מושבי גת, יו"ר קרן הפנסיה מבטחים הותיקה, שר במשרד ראש הממשלה בין השנים 2001-2002, גזבר ההסתדרות.
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור:
קליל תעשיות בע"מ, מרצפות אלוני בע"מ.

אורלי ירקוני

מספר זיהוי: 053664595
שנת לידה: 18.1.1956
מען להמצאת כתבי בית דין: רח' דב הוז 2, תל אביב
נתינות: ישראלית.
השכלה: תואר ראשון במתמטיקה של האוניברסיטה העברית; לימודי אקטואריה (חברה מלאה באגודת האקטוארים).
תאריך תחילת כהונה: 10.1.2010

חברות בועדות דירקטוריון: אין.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות:
אקטוארית; מנכ"ל חב' ישיר I.D.I (ביטוח ישיר) בין השנים 2005-2008; משנה למנכ"ל מגדל חברה לביטוח בין השנים 1997-2005.
תאגידים אחרים בהם מכהנת כדירקטור:
מנורה מבטחים ביטוח בע"מ; פנינסולה פיננסים בע"מ; מעיינות עדן בע"מ (דחצי"ת); פלסטו שק בע"מ (דחצי"ת); חב' ביוקנסל טרפויטיקס אינק (דחצי"ת).

תקנה 26א'- נושאי משרה בכירה של התאגיד

אבשלום מוסלר – מנכ"ל

מספר זיהוי : 054152343
שנת לידה : 1957
מען להמצאת כתבי בית דין : רח' שלונסקי 47, דניה חיפה
נתינות : ישראלי
תחילת כהונה : אפריל 2006
השכלה : אקדמאית - כלכלה וראיית חשבון
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :
החל מאפריל 2006 - מנכ"ל, החל מאוקטובר 2004 ועד אפריל 2006 - משנה למנכ"ל, עד אוקטובר 2004 סמנכ"ל חברות הנכסים בקבוצת האחים עופר (במשך 20 שנה).
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור : חברות מאוחדות של החברה, אב חן אור יעוץ השקעות בע"מ, א.מ. רמה השקעות (2009) בע"מ, POALIM REAL ESTATE FUND L.P.
האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

יהודית זינגר בלוזר – מנהלת כספים

מספר זיהוי : 13150586
שנת לידה : 1965
מען להמצאת כתבי בית דין : פומרוק יוסף 7, תל-אביב
נתינות : ישראלית
תחילת כהונה : ינואר 2006
השכלה : תואר ראשון בכלכלה וראיית חשבון, תואר שני במנהל עסקים.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :
מנהלת כספים בחברה. עד ינואר 2006 סמנכ"לית כספים בחב' מטרו מוטור שווק (1981) בע"מ.
תאגידים אחרים בהם מכהנת כדירקטור : חברות מאוחדות של החברה, מטרו מוטור (אחזקות) בע"מ.
האם בעלת ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

אבי חלפון – מנהל שיווק

מספר זיהוי : 56774953
שנת לידה : 1961
מען להמצאת כתבי בית דין : רח' אפטר 12, תל אביב
נתינות : ישראלי
תחילת כהונה : יוני 2007
השכלה : אקדמאית - כלכלה
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :
החל מיוני 2007 – מנהל אגף השיווק בחברה, עד יוני 2007 – מנהל נכסים מניבים בחב' אחים עופר נכסים (1957) בע"מ (במשך 18 שנים).
תאגידים אחרים בהם מכהן כדירקטור : חברות מאוחדות של החברה.
האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

אסנת הוכמן – גרהרד – יועצת משפטית

מספר זיהוי : 22911408
שנת לידה : 1967
מען להמצאת כתבי בית דין : רח' הדרור 25, הוד השרון
נתינות : ישראלית
תחילת כהונה : דצמבר 2005
השכלה : תואר ראשון במשפטים, תואר שני במנהל עסקים.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :
החל מדצמבר 2005 - יועצת משפטית.
עד דצמבר 2005 עורכת דין במחלקה המשפטית של החברה.
תאגידים אחרים בהם מכהנת כדירקטור : אין .
האם בעלת ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

רענן לוי - חשב

מספר זיהוי : 023759384
שנת לידה : 1968
מען להמצאת כתבי בית דין : רח' רעם 6, כפר-סבא
נתינות : ישראלי
תחילת כהונה : אוקטובר 2004
השכלה : תואר ראשון ראיית חשבון ומנהל עסקים, תואר שני במנהל עסקים.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :
מאוקטובר 2004 חשב החברה.
תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור : חברות מאוחדות של החברה.
האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

יצחק שדה – מנהל בינוי

מספר זיהוי : 045437753
שנת לידה : 1949
מען להמצאת כתבי בית דין : רח' הרואה 17, יהוד.
נתינות : ישראלי
תחילת כהונה : ינואר 2006
השכלה : תואר ראשון בהנדסה אזרחית.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :
החל מינואר 2006 - מנהל בינוי. עד דצמבר 2005, מנהל מחלקת מכרזים בחברת אופיצי בע"מ.
תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור : אין .
האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

שמעון אבודרהם – מהנדס החברה

מספר זיהוי : 023538945
שנת לידה : 1968
מען להמצאת כתבי בית דין : רח' דפנה 13, מודיעין
נתינות : ישראלי
תחילת כהונה : מרץ 2008
השכלה : תואר ראשון בהנדסה אזרחית, תואר שני בהנדסה אזרחית עם התמחות במקרקעין.
עיסוק עיקרי בחמש השנים האחרונות :
מאוקטובר 2003 עד דצמבר 2005 שותף בחברת אפרתי מדפיס ניהול פרוייקטים, מדצמבר 2005 ועד מרץ 2008 מנהל חטיבת הבניה ומהנדס החברה בקבוצת ישרס-רסקו.
תאגידים אחרים בהם הינך מכהן כדירקטור : אין .
האם בעל ענין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין בחברה : לא.

תקנה 26ב' – מורשי חתימה עצמאיים

בחברה אין מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

ברייטמן אלמגור זהר ושות', מרכז עזריאלי 1, תל-אביב

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

ביום 10 בינואר 2010 אישרה האסיפה הכללית את תיקון תקנה 112 בתקנון החברה העוסקת במינוי דירקטורים נוספים לדירקטוריון החברה. פרטים אודות השינוי בתקנה הנ"ל בהשוואה לנוסחה הקודם ראה דוח מיידי מיום 10.3.10 (אסמכתא 2010-01-410622).

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטוריון

(א) החלטות הדירקטוריון שאינם טעונות אסיפה כללית והמלצותיו בפני האסיפה הכללית:

1. בחודשים מרץ, מאי, אוגוסט ונובמבר 2009 הכריז דירקטוריון החברה על דיבידנד רבעוני בסך של 11 אגורות למניה לכל רבעון, ובסה"כ 44 אג' למניה.

2. בחודש יולי 2009 החליט דירקטוריון החברה על חלוקה של 33,355,000 מניות הטבה בנות 1 ₪ ע.נ. כל אחת ראה דוח מיידי מיום 22 יולי 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-176793).

3. בחודש יולי 2009 החליט דירקטוריון החברה לאשר והמליץ לאסיפה הכללית של החברה לאשר הקצאת עד 112,500 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. של החברה לחמישה דירקטורים בחברה (לדחצי"ם ולדירקטורים שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם). בחודש ספטמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה לעדכן את החלטתו הנ"ל באופן שתכנית הקצאת המניות כמתואר לעיל לא תוחל על הדחצי"ם אלא רק לגבי שלושה דירקטורים שאינם מועסקים ע"י החברה ו/או שאינם מכהנים כנושאי משרה בחברה האם. ראה דוח מיידי מיום 23 יולי 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-177231) ודוח מיידי מיום 30 יולי 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-182943) וכן דוחות מיידיים מיום 11 אוגוסט 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-193665), מיום 3 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-223137) ומיום 10 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-228657).

4. בחודש ספטמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה לאשר הקצאה פרטית של 32 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח של החברה למגדל חברה לביטוח בע"מ תמורת סך של כ- 249.4 מיליון ₪. ראה דוח מיידי מיום 2 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-220698) ודוח מיידי מיום 30 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-244050).

5. בחודש נובמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה לאשר (בכפוף להתקיימות מספר תנאים מתלים) הקצאה פרטית של 7 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח של החברה ו-40 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') למספר גופים מוסדיים המחזיקים באגרות חוב ובשטרי הון לא סחירים של שתי חברות בנות בבעלות מלאה של החברה כנגד רכישת אגרות החוב ושטרי ההון הנ"ל על ידי החברה. ראה דוח מיידי מיום 2 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-220710), דוח מיידי מיום 23 נובמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-292368) ודוח מיידי מיום 2 דצמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-307794) ומיום 7 דצמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-311457).

6. בחודש נובמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה לאשר והמליץ לאסיפה הכללית לאשר הקצאת עד 28,125 מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.נ. של החברה למועמדת לכהונת דירקטורית בחברה שאינה מועסקת ע"י החברה ו/או אינה מכהנת כנושאת משרה בחברה האם. ראה דוח מיידי מיום 3 דצמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-309165).

7. בחודש דצמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה על מדיניות דיבידנד לשנת 2010. ראה דוח מיידי מיום 28 דצמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-333834).

8. בחודש דצמבר 2009 החליט דירקטוריון החברה על פרסום דוח הצעת מדף מכח תשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 25 מאי 2009, להנפקת עד 168 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') ועד 1,120,000 כתבי אופציה (סדרה 6). ראה דוח מיידי מיום 28 דצמבר 2009 ודוח מתקן לומ (אסמכתא מס' 2009-01-333957 ו מס' 2009-01-334083).

(ב) החלטות אסיפה כללית מיוחדת:

1. בספטמבר 2009 החליטה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה לאשר החלת תכנית הקצאת מניות לשלושה דירקטורים שאינם עובדים בחברה ו/ או נושאי משרה בחברה. ראה דוח מיידי מיום 17 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-234900).

2. בספטמבר 2009 החליטה האסיפה הכללית המיוחדת של החברה לאשר מינויים מחדש של הדירקטורים החיצוניים של החברה לתקופת כהונה נוספת בת שלוש שנים ולאשר הגדלת הגמול השנתי לו יהיו זכאים. ראה דוח מיידי מיום 17 ספטמבר 2009 (אסמכתא מס' 2009-01-234900).

תקנה 29א' - החלטות החברה

אין.

נתן חץ	אבשלום מוסלר
יו"ר הדירקטוריון	מנהל כללי

אמות השקעות בע"מ

נספחים

ENG. JOSEPH SARNITZKY **אינג' יוסף זרניצקי**
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS **מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

JOSEPH	SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מהנדס בנין ושמאי	מקרקעין	יוסף זרניצקי
SARIT BERMAN BOHNIK		REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאית בנין ושמאית	מקרקעין	שרית ברמן בוחניק
HAIM	BEN - DAVID	M.sc. & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	מתכנן ערים ושמאי	מקרקעין	חיים בן-דוד
AVI	SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאי בנין ושמאי	מקרקעין	אבי שעיו
RON	SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטן ושמאי	מקרקעין	רון זרניצקי
DANA	SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	משפטנית ושמאית	מקרקעין	דנה זרניצקי
ESTER	COHEN	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שמאית	מקרקעין	אסתר כהן
JACOB	ASHUR	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	הנדסאי בנין ושמאי	מקרקעין	יעקב אשור
AVI	DABBY	REAL ESTATE APPRAISER	מקרקעין	שמאי	מקרקעין	אבי דבי

5 בינואר, 2010

דו"ח 3-e20340/10

לכבוד

אמות השקעות בע"מ

אומדן שווי זכויות בעלות – "קניון ערים – ככר העיר"

המתחם הצפוני - חלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428

תחום ע"י הרחובות כצנלסון, הכרמל, אלעזר דוד ומוטה גור, כפר סבא

המתחם הדרומי – חלק מחלקות 547, 548 בגוש 6428

רחוב ויצמן פינת רחוב כצנלסון, כפר סבא

1. **מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים**

1.1 **מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה**

לבקשת מר אבי מוסלר, מנכ"ל אמות השקעות בע"מ, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

מועד קובע לשומה- 31/12/2009.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17 של "הועדה לתקינה שמאית".

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

ENG. JOSEPH SARNITZKY **אינג' יוסף זרניצקי**
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS **מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

1.2 **גילוי פרטים**

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת אמות השקעות בע"מ בחודש דצמבר 2009, נמסר לנו ממנכ"ל החברה כי הנכס שבנדון מוגדר בתור נדל"ן להשקעה - בהתאם לתקן.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

1.2.2. ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי
בשנת 1959 סיימתי את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבדתי כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
הוסמכתי כשמאי מקרקעין מוסמך בינואר 1970, רישיון מס' 0098.
החל מתאריך 15/9/70 הנני מנהל משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
בשנים 1983-1990 כיהנתי כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.

1.2.3. יחסי תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת אמות השקעות בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.4. הסתמכות על מומחים ויועצים - חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על דו"ח השכרות מרוכז הכולל את נתוני השוכרים, תקופת השכירות ודמי השכירות, כפי שנמסרו ע"י החברה.

2. **ביקור במקום**

ביקור בנכס הנדון ובסביבתו הקרובה נערך ביום 21/12/2009.
בדיקות רישוי בניה בארכיב הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר-סבא נערך במהלך חודש 12/2009.
הבדיקות והביקורים נערכו ע"י יעקב אשור.

ENG. JOSEPH SARNITZKY **אינג' יוסף זרניצקי**
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS **מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

3. **<u>זיהוי הנכס / פרטי הנכס</u>**

3.1 **המתחם הצפוני - חלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428. תחום ע"י הרחובות כצנלסון, <u>הכרמל, אלעזר דוד ומוטה גור, כפר סבא</u>**

המתחם הצפוני ממוקם מצפון למתחם הדרומי (המתואר בהמשך חוות הדעת) ומחברים ביניהם 2 גשרים להולכי רגל היוצרים יחד מרכז מסחרי אחד.

גוש	מס' חלקה עפ"י רישום בטאבו	מס' חלקה זמני עפ"י תב"ע כס/20/1	שטח במ"ר עפ"י רישום בטאבו	שטח במ"ר עפ"י תב"ע כס/20/1
6428	549	3102	2,703	2,700
	550	3103	2,510	2,500
	567	3120	900	900
	סה"כ במ"ר		6,113	6,100

מהות הנכס/סוג הנכס : מרכז מסחרי מקורה בחלקו, בן 3 קומות מסחריות המחולק ל- 3 מבנים.

נשוא השומה : מתחם מסחרי מקורה כמפורט בפרק "תיאור הנכס והסביבה".

מיקום : המתחם המסחרי הצפוני תחום ע"י הרחובות כצנלסון, הכרמל, אלעזר דוד ומוטה גור.

זכויות : בעלות פרטית, כמפורט בפרק "מצב במשפטי".

<u>שטח בנוי בהתאם לתכנית היתר בניה מס' 20040197 מיום 26/07/2004, תכנית שינויים במבנה מסחרי קיים וכוללת שינויים בקומה ב' (מפלס 4.00+) והקמת גלריה</u>:

קומה	שימושים	שטח בנוי (עיקרי + שירות)
מרתף (-6.93)	חדרי שירות/אולמות קולנוע	1,063.52 מ"ר
קרקע (-4.00)	מסחר/אולמות קולנוע	7,266.24 מ"ר
קומה א' (0.00)	מסחר/משרדי הנהלה	7,307.12 מ"ר
קומה ב' (+4.00)	מסחר/חדר כושר	3,938.31 מ"ר
גלריות	חדר כושר	620.57 מ"ר
סה"כ		**20,195.76 מ"ר**

ENG. JOSEPH SARNITZKY **אינג׳ יוסף זרניצקי**
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS **מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

3.2 **המתחם הדרומי – חלק מחלקות 547, 548 בגוש 6428**

<u>רחוב ויצמן פינת רחוב כצנלסון, כפר סבא</u>

המתחם הדרומי ממוקם מדרום למתחם הצפוני ומחברים ביניהם 2 גשרים להולכי רגל היוצרים יחד מרכז מסחרי אחד.

גוש	מס׳ חלקה עפ״י רישום בטאבו	שטח במ״ר עפ״י רישום בתשריט בתים משותפים שבהכנה
6428	547	3,336
	548	4,563

מס׳ חלקה זמני עפ״י תב״ע כס/20/1	שטח במ״ר עפ״י תב״ע כס/20/1
3100	3,290
3101	4,630

מהות הנכס/סוג הנכס : מרכז מסחרי פתוח בן 2 קומות מעל קומות מרתף חניה.
המרכז המסחרי נמצא ב- 2 הקומות הראשונות של קומפלקס מגורים הכולל כ- 110 דירות.

מיקום : רחוב כצנלסון פינת רחוב ויצמן, כפר-סבא.

זכויות : בעלות פרטית, כמפורט בפרק ״מצב במשפטי״ (בהתאם להודעת המערכת באינטרנט של לשכת הרישום, החלקות נמצאות בתהליך רישום ולא ניתן להפיק נסח רישום).

<u>שטח נשוא השומה בהתאם לתכנית היתר בניה מס׳ 200000018 מיום 28/11/2000</u>

מפלס	קומה	שימושים בקומה	נשוא השומה
+55.3	מרתף 1 (-1)	מקומות חניה למגורים ומסחר, מחסנים למגורים	139 מקומות חניה למסחר
58.5+(מסחר), 59.00+(מגורים)	קרקע (0)	מגורים, מסחר, מקומות חניה מקורים למסחר	2,448.35 מ״ר עיקרי, 35 מקומות חניה
62.15+(מגורים), 62.95+(מסחר)	1	מגורים, מסחר, מחסנים למסחר	1,658.65 מ״ר עיקרי
סה״כ שטח עיקרי למסחר לא כולל חניה			**4,107 מ״ר עיקרי**

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

<u>שטח נשוא השומה בהתאם לתשריט בתים משותפים שנמצא בהכנה ולא מאושר</u>

אגף	קומה	תת חלקה	תאור	שטח (מ"ר)
1	מרתף ראשון, קרקע	1	חניון	4,850
2	קרקע	3	אולם	1,672
2	קרקע	4	אולם	1,433
2	ראשונה	5	אולם וגלריה	1,059
2	ראשונה	6	אולם	967
סה"כ שטח רשום למסחר לא כולל חניה				**5,131 מ"ר**

ENG. JOSEPH SARNITZKY **אינג' יוסף זרניצקי**
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS **מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

4. **<u>תאור הנכס והסביבה</u>**

4.1 **המתחם הצפוני/מרכז מסחרי מקורה - חלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428. תחום ע"י הרחובות כצנלסון,**

<u>הכרמל, אלעזר דוד ומוטה גור, כפר סבא</u>

4.1.1 <u>כללי</u>

חלקות 549, 550 ו-567 בגוש 6428 יוצרות מגרש בשטח כולל של 6,113 מ"ר רשום.

למגרש/"המתחם הצפוני" ארבע חזיתות, כדלקמן:

חזית צפונית פונה לרח' הכרמל, חזית מזרחית פונה לרח' אלעזר דוד, חזית דרומית פונה לרח' מוטה גור,חזית מערבית פונה לרחוב כצנלסון.

המגרש בעל אופי טופוגרפי משופע ממערב למזרח.

על המגרש בנוי "קניון ערים" הכולל 3 מבנים.

המתחם הצפוני ממוקם מצפון למרכז המסחרי הדרומי/המתחם הדרומי (המתואר בהמשך חוות הדעת) ומחברים ביניהם 2 גשרים להולכי רגל היוצרים יחד מרכז מסחרי אחד.

4.1.2 <u>גבולות המתחם הצפוני המסחרי המקורה</u>

מצפון : רח' הכרמל ומעברו קומפלקס חדיש המאופיין בנייני מגורים רוויים בני 9 קומות.

ממזרח : רח' אלעזר דוד ומעברו בית ספיר ומוזיאון ארכיאולוגי ובנייני מגורים מעל קומת קרקע מסחרית.

מדרום : רח' מוטה גור ומעברו קומפלקס מגורים חדיש המאופיין בבנייני מגורים רוויים מעל שתי קומות מסחר ורחבה גדולה מעל חניון.

ממערב : רח' כצנלסון ומעברו בתים חד קומתיים ישנים.

4.1.3 <u>סביבת הנכס</u>

הקניון ממוקם בשכונת קרית ספיר, הנמצאת ממערב למרכז העיר ובה מתרכזת רוב הפעילות התרבותית של העיר, כדלקמן:

(א) בניין היכל התרבות העירוני- יד לבנים וספריה ממוקם ברח' דוד אלעזר מדרום לקניון. בבנין זה מתקיימים מופעי תיאטרון, מוזיקה, מחול ותערוכות, בבניין זה נמצאת גם הספרייה.

(ב) המוזיאון הארכיאולוגי ממוקם ברח' דוד אלעזר ממזרח לקניון, בבניין זה מצוי גם האודיטוריום המיועד למופעים קטנים ולהרצאות.

39 MONTEFIORY STREET, TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL
TEL . 03-5281652 FAX. : 03-6200137
טל. פקס.
רחוב מונטיפיורי 39 תל-אביב 65201

(ג) המרכז המסחרי הפתוח/המתחם הדרומי הממוקם במתחם "אורן": גובל עם המרכז במסחרי המקורה/המתחם הצפוני מכיוון דרום, מעבר לרח' מוטה גור. מרכז מסחרי זה מאופיין בשתי קומות מסחר מתחת לקומפלקס של בנייני מגורים בני 8 קומות, רחבה גדולה אליה פונות חנויות המרכז ומרחבה זו גישה לחניון תת קרקעי.

(ד) בית הנוער המרכזי: ממוקם מדרום לקניון ברח' דוד אלעזר.

(ה) גן ספיר (גן ציבורי): ממוקם מסביב לבית הנוער המרכזי, נמצא מדרום מזרח לקניון, לאורך רח' דוד אלעזר.

(ו) בקרבת המתחם הצפוני מרכזי ציבור, בילוי ותרבות נוספים, כגון: בתי ספר, מועדון הנוער העובד והלומד, מועדון גמלאים, מרכז אהרוני, בית שרה- "הארמון" וקופת חולים לאומית.

(ז) <u>פיתוח סביבתי</u>
ברחובות העוטפים את הקניון ישנו פיתוח סביבתי מלא וכולל: כבישים, מדרכות, מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכדו'.

4.1.4 **<u>תאור המבנים בתחומי החלקות/המתחם הצפוני</u>**

(א) <u>מבנה מערבי</u>
המבנה בנוי בצורת האות ר' על חלקה 549 מדרום למערב, בן 3 קומות מעל קומת מרתף גבוהה[1].

(ב) <u>מבנה מזרחי</u>
המבנה בנוי בצורת האות ר' הפוכה (ר) על חלקה 550 מדרום למזרח בן 3 קומות וקומת גלריה עליונה בקומה ב' (אחרונה).

(ג) המבנים מערבי ומזרחי יוצרים יחד צורת "T" וביניהם נמצאת בקומת הקרקע הרחבה הראשית.

(ד) <u>מבנה צפון/מזרחי</u>
המבנה בנוי על חלקה 567, בן שתי קומות, נמצא מצפון למבנה המזרחי וממוקם בפינה הצפון/מזרחית של הרחובות דוד אלעזר והכרמל בין המבנה הצפוני והמזרחי נמצאת רחבה קטנה.

[1] קומת המרתף משמשת כאולמות בית הקולנוע.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET, TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL
TEL . 03-5281652 FAX. : 03-6200137
טל. פקס.
רחוב מונטיפיורי 39 תל-אביב 65201

4.1.5 <u>הכניסות/הגישות למתחם המסחרי הצפוני</u>:

(א) כניסה לקומת קרקע (מפלס 4.00-), מתאפשרת דרך הרחובות הבאים:

- רח' הכרמל (מצפון) : כניסה לחצר לא מקורה הכוללת בריכת נוי ומובילה לרחבה ראשית.
- רח' מוטה גור (מדרום) : כניסה לרחבה ראשית מקורה ע"י "סקאי לייט".
- רח' אליעזר דוד (מזרח) : כניסה דרך הרחבה הקטנה.

(ב) כניסה לקומה א' (מפלס 0.00), מתאפשרת דרך הרחובות הבאים:

- רח' הכרמל (מצפון) : ע"י גשר מתכת המחבר בין קומפלקס הבניינים שמצפון ובין הקניון.
- רח' כצנלסון (ממערב) : כניסה למבנה מערבי.
- רח' מוטה גור (מדרום) : ע"י גשר מתכת המחבר בין מרכז המגורים והמסחר "כיכר העיר" לבין הקניון.

(ג) כניסה לקומה ב' (מפלס 4.00+), מתאפשרת דרך הרחובות הבאים:

- רח' מוטה גור : ע"י גשר מתכת המחבר בין מרכז המגורים והמסחר במתחם הדרומי לבין המתחם הצפוני.

4.1.6 קומת המרתף (מפלס 6.93-) : נמצאת בבניין המערבי והכניסה לקומה זו נעשית מקומת הקרקע ע"י מדרגות ומעלית.

4.1.7 <u>כניסות נוספות למתחם הצפוני מתאפשרות דרך החניונים, כדלקמן</u>:

(א) חניון דרום/מערב הבנוי על חלקה 575, בן שלוש מפלסים הידועים כמפלס (4.00-), (0.00) ו- (4.00+):
הכניסה לחניון המקורה נעשית מרח' מוטה גור דרך מפלס (0.00), ממנה ישנה גישה לקומת חניון עליונה, מפלס (4.00+) לא מקורה.

(ב) חניון דרום/מזרח הבנוי על חלקה 576, בן שני מפלסים הידועים כמפלס (4.00-) ומפלס (0.00):
הכניסה לחניון המקורה נעשית מהרחובות דוד אלעזר ומוטה גור דרך מפלס (4.00-), ממנה ישנה גישה לקומת חניון עליונה, מפלס (0.00) לא מקורה.

(ג) מעבר בין קומות הקניון מתאפשר גם ע"י מדרגות, דרגנועים ומעלית.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

4.1.8 **<u>רחבות בתחום המרכז המסחרי הצפוני/המתחם הצפוני</u>**

(א) <u>רחבה ראשית</u>

רחבה זו ממוקמת בקומת הקרקע (מפלס 4.00-) : הרחבה נמצאת בין המבנה המערבי והמזרחי וממשיכה לכיוון הכניסה הצפונית. הרחבה משמשת כרחבת גישה לחניות, מקום לדוכנים ומקום לישיבה בבתי הקפה, כוללת שני דרגנועים לכל קומה (סה"כ 4 דרגנועים) הממוקמים משני צידי הרחבה (צד עליה וצד ירידה), מדרגות לא מקורות בצידי המבנים, 3 מעליות לכלל הקומות-ממוקמות במבנים הגדולים, שירותים בכל קומה, הרצפה מרוצפת באריחי שיש וקירוי גג "סקאי לייט" בגובה קומה ב'.

(ב) <u>רחבה קטנה</u>

רחבה זו ממוקמת בקומת הקרקע (מפלס 4.00-), בצד הצפון מזרחי : הרחבה נמצאת בין המבנה המזרחי והצפוני, משמשת כשטח גישה לחנויות המזון המהיר ומאופיינת ברצפת פרקט, כיסאות ושולחנות לסעודה, שני דרגנועים-ממוקמים משני צידי הרחבה, שירותים, הרצפה מרוצפת באריחי שיש וקירוי גג "סקאי לייט" בגובה קומה ב'.

(ג) <u>רחבה- קומה א</u>

משמשת כשטח גישה לחנויות : רחבה חיצונית הנראית כמעיין מרפסת לחנויות, הרחבה נמצאת לאורך המבנים (מערבי, מזרחי וצפוני) כשהגישה בין הרחבות הקומה של כל מבנה למבנה שמולו נעשית ע"י שני גשרונים (סה"כ 4 גשרונים).

(ד) <u>מסדרונות מקורים קומה ב'</u>

נמצאים רק בבניינים המערבי והמזרחי, בקומה זו יוצאים מהדרגנועים לגשרון רחב המקשר בין שני המבנים ומוביל לפרוזדור פנימי-מקורה. הפרוזדור מאופיין בחנויות משני צידיו, רצפת בטון מוחלקת, תקרה דקורטיבית בגבוה : כ- 5 מ' בעלת תאורה שקועה ושירותים. למבנה המערבי יש גם דוכן בית קפה בכניסה.

4.1.9 **חניונים**[2]

ישנם 3 חניונים המשרתים את מבקרי הקניון :

(א) חניון דרום/מערב[3] (חלקה 575) – כ- 150 מקומות חניות צמודות.

(ב) חניון דרום/מזרח[4] (חלקה 576) – כ- 100 מקומות חניות צמודות.

(ג) חניון ככר העיר[5] (חלקה 577) – כ- 520[6] מקומות חניות לא צמודה.

סה"כ כ- 770 מקומות חניה.

4.1.10 **להלן שטח המבנים, התפלגות שימושים וסטנדרט גימור**

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	שטח ברוטו' מקורה (מ"ר)	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
מרתף מפלס -6.93	533.8	529.72	1,063.52	שטח דרכי מילוט וטכני, מבואות כניסה לבניין, שטח מוגן ושטח בתי הקולנוע.	-
קרקע מפלס -4.00	2,779.83	4,486.41	7,266.24	**מבנה מערבי** : 8 חנויות פעילות+ 4 אולמות קולנוע :. חדר שירותים ציבורי, מרחב מוגן, מעלית,מדרגות ומחסנים, חדרי :חשמל, קירור, תקשורת, אשפה וטרנספורמציה. חנויות הפונות לרח' הכרמל : סליו, קפה ארומה חנויות הפונות לרחבה : בילבונג, לוצ'י, נייק, TNT., zip, trendy shop. **מבנה מזרחי** : 14 חנויות פעילות החנויות פונות לרחבות של הקניון. **מבנה צפוני/מזרחי :** 4 חנויות מזון מהיר + חנות צעצועים (happening). החנויות פונות לרחבות הפנימיות. דוכן פיס ברחבה פעלתון (ג'ימבורי) ברחבה.	יחידות מסחריות ריצוף קרמי, בחזית החנויות ויטרינות, תקרה דקורטיבית מגבס ותאורה שקועה, מיזוג אויר, ספרינקלרים. גובה פנים כ- 3.5 מ'.. בית-הקפה חלוקת פנים לחלל ישיבה עם דלפק הגשה, מטבח ותאי שירותים. חנויות המזון המהיר- גובה כ- 3.5 מ', בחזית דלפק שרות ומטבח מאחור.
א' מפלס -6.93	3,188.71	4,118.41	7,307.12	**מבנה מערבי** : 15 חנויות פעילות. **מבנה מזרחי** :11 חנויות פעילות **מבנה צפון-מזרח :** 3 אולמות קולנוע(גיל 5,6,7 ודרגנוע.	יחידות מסחריות - ריצוף קרמי, בחזית החנויות ויטרינות, תקרה דקורטיבית מגבס ותאורה שקועה, מיזוג אויר, ספרינקלרים. גובה פנים כ- 3.5 מ'.. אולמות קולנוע - כוללים קופה, שרותים ומחסנים

[2] החניונים אינם חלק מנשוא חוות הדעת, אך נשכרו ע"י הנהלת הקניון לשרות מבקרי הקניון.
[3] חלקה 575 ממוקמת צמודה לחלקה 549 עליו בנוי המבנה המערבי בצורת האות ר', המבנה עוטף את החניה כאות ה'.
[4] חלקה 576 ממוקמת צמודה לחלקה 550 עליו בנוי המבנה המערבי בצורת האות ר' הפוכה (ר), המבנה עוטף את החניה.
[5] חלקה 577 ממוקמת במתחם "אורן" הידוע גם כ"כיכר העיר", החניון מקורה ונמצא מתחת לקומת קרקע מסחרית.
[6] בחניון 560 חניות, אך 40 חניות מוקצים לטובת החברה הכלכלית ו/או מי מטעמה.
[7] שטח עיקרי + שירות עפ"י תכנית בקשה להיתר.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)	שטח ברוטו[8] מקורה (מ"ר)	התפלגות שימושים	סטנדרט גימור
ב' מפלס -4.00	3,301.74	636.57	3,938.31	**מבנה מערבי**: 10 חנויות פעילות ודוכן שוקולד/קפה. החנויות פעילות וממוקמות לאורך המסדרון משני צידיו. . **מבנה מזרחי**:7 חנויות פעילות+ חנות ריקה + חדר כושר[9] - ממוקמות לאורך המסדרון משני צידיו. כולל מחסנים, מדרגות, דרגנוע ומעלית.	יחידות מסחריות - ריצוף קרמי, בחזית החנויות ויטרינות, תקרה חשופה, מיזוג אויר, ספרינקלרים. גובה פנים כ- 5 מ'.. חנות עוגן- מגה: חדר אוכל, שירותים, משרד, חדר מכונות ומדרגות. דוכן הקפה- כולל בר עם כיסאות מסביב לישיבה. הבר בצורת 0.
גלריה	142.57	454.09	[10]620.57	משמשת את חדר הכושר גרייט שייפ . הגלריה כוללת מדרגות, חדר אימוני, מקלחות, שירותים,	
סה"כ	**10,391.68**	**9,804.08**	**20,195.76**		

[8] שטח עיקרי + שירות עפ"י תכנית בקשה להיתר.
[9] לחדר כושר מצורפת הגלריה.
[10] טעות סופר בחישובי השטחים, אנו התייחסנו לסה"כ השטחים הבנויים.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

4.1.11 **להלן התפלגות השטח הבנוי/החנויות לשיווק בהתאם לתכניות וטבלאות מדידה שנערכו**

<u>ע"י המודד אלקלעי עזרי ביום 17/06/2008 ונמסרו לידינו ע"י מזמין חוות הדעת</u>

קומה	מבנה/רחבה	ענף/סוג חנות	שטח מושכר ברוטו לשיווק/לחיוב - מ"ר (לאחר תוספת 15% ע"פ תנאי השכירות הנהוגים בקניון) חנות	מחסן בשטח החנות
קרקע	מערבי	קולנוע	3,234.00	458.85
		אופנה והלבשה		
		מסעדות		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		מזון מהיר		
	מזרחי	לבית		
		קוסמטיקה וטיפוח		
		קוסמטיקה וטיפוח		
		ספרים		
		אביזרי אופנה		
		ספרים		
		אופטיקה		
		קוסמטיקה וטיפוח		
		אלקטרוניקה		
		שונות		
		אלקטרוניקה		
		קוסמטיקה וטיפוח		
		מזון מהיר		
		מזון מהיר		
	צפון מזרחי	מזון מהיר		
		מזון מהיר		
		מזון מהיר		
		מזון מהיר		
		לבית		
	רחבה	שונות		

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

קומה	מבנה/רחבה	ענף/סוג חנות	שטח מושכר ברוטו לשיווק/לחיוב - מ"ר (לאחר תוספת 15% ע"פ תנאי השכירות הנהוגים בקניון) חנות	מחסן בשטח החנות
א	מערבי	מסעדות	3,089.63	566.95
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופטיקה		
		אופנה והלבשה		
		בגדי ילדים		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		בגדי ילדים		
	מזרחי	תכשיטים ושעונים		
		הלבשה תחתונה		
		תכשיטים ושעונים		
		אופנה והלבשה		
		הנעלה		
		אופנה והלבשה		
		בגדי ילדים		
		הנעלה		
		לבית		
		לבית		
		לבית		
	צפון מזרחי	קולנוע		
	רחבה ראשית	שונות		

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג׳ יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

קומה	מבנה/רחבה	ענף/סוג חנות	שטח מושכר ברוטו לשיווק/לחיוב - מ"ר (לאחר תוספת 15% ע"פ תנאי השכירות הנהוגים בקניון) חנות	מחסן בשטח החנות
ב	מערבי	רשתות מזון	4,116.42	170.20
		הנעלה		
		בגדי ילדים		
		מזוודות ותיקים		
		הלבשה תחתונה		
		תכשיטים ושעונים		
		תכשיטים ושעונים		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
		אופנה והלבשה		
	מזרחי	קוסמטיקה וטיפוח		
		מחנאות וספורט		
		לבית		
		הנעלה		
		אופנה והלבשה		
		הלבשה תחתונה		
		לבית		
		שונות		
		שונות		
	רחבה	שונות		
סה"כ			**10,440.05**	**1,196.00**

בנוסף לשטחים הנ״ל, הנהלת המרכז המסחרי משכירה את הרחבות לדוכנים ניידים הפעילים בימי שישי בלבד, לא נמצא היתר בניה לשטח הג׳ימבורי באזור המזון המהיר[11].

[11] לא נמצא היתר בניה לשטח הג׳ימבורי, שטח זה לא הובא בחשבון אומדן השווי.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

4.2 **המתחם הדרומי/מרכז מסחרי פתוח – חלק מחלקות 547, 548 בגוש 6428**

<u>רחוב ויצמן פינת רחוב כצנלסון, כפר סבא</u>

4.2.1 <u>כללי</u>

המתחם הדרומי" ממוקם בפינת הרחובות כצנלסון – ויצמן בכפר-סבא.

המרכז מהווה חלק מקומפלקס מסחר ומגורים, הכולל בנייני מגורים בני 8 קומות מעל 2 קומות מסחר וקמות מרתף חניה.

הקומפלקס בנוי בתחום חלקות 547, 548 בגוש 6428.

המרכז המסחרי ממוקם מדרום למתחם הצפוני" ומחברים ביניהם 2 גשרים להולכי רגל היוצרים יחד מרכז מסחרי אחד.

4.2.2 <u>גבולות הנכס</u>:

מצפון : רחוב מוטה גור, דו סטרי.
מעברו המתחם הצפוני המחובר עם במתחם הדרומי בשני גשרי מעבר.

ממזרח : רחבת כיכר העיר, המהווה מתחם ציבורי פתוח.
מעברה, מבנה היכל התרבות, האודיטוריום והספרייה העירונית.

מדרום : רח' ויצמן, דו סטרי ודו מסלולי, מהווה את ציר התנועה הראשי בעיר בכיוון מזרח - מערב. לאורך הרחוב שימושי מסחר בקומת הקרקע, מגורים ומשרדים.

ממערב : רח' כצנלסון, דו סטרי בקטע נשוא השומה. מעברו, בניני מגורים בבניה רוויה, בני 4-6 קומות.

4.2.3 המתחם הדרומי/מרכז דרומי כולל חזית לרחוב ויצמן, ציר התנועה הראשי בעיר וחזית לכיכר העיר, מבנה היכל התרבות, האודיטוריום והספרייה העירונית.

בסמוך מצפון המתחם הצפוני המקורה", המחובר עם המרכז /המתחם המסחרי הדרומי בשני גשרי מעבר להולכי רגל.

4.2.4 הגישה למתחם הדרומי, מהרחובות ויצמן, כצנלסון ומוטה גור דרך עמדות בידוק מאובטחות. הגישה לרכבים, מרחוב כצנלסון אל מפלסי החניה התת קרקעיים, החניה חופשית וללא תשלום.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

4.2.5 הסביבה מפותחת במלואה. קיימת תנועה רבה של כלי רכב והולכי רגל.

4.2.6 <u>תיאור הנכס</u>

המרכז המסחרי הדרומי מהווה חלק מקומפלקס מסחר ומגורים, המכיל 112 יח״ד, מעל 2 קומות מסחר וקומת מרתף לחניה. צורת הבינוי דמוי האות ״ר״.

המרכז בנוי בשורות חנויות ובחזיתן מעברים ציבוריים מקורים, הפתוחים לכיוון כיכר העיר.

במרכז המסחרי מגוון חנויות כגון: אופנה, הנעלה, מזון מהיר, תקשורת, חנויות רשת ועוד, סה״כ 45 חנויות + דוכן אוכל.

בחלקו הפנימי, חזית מסחרית הפונה לכיכר הידועה כ״כיכר העיר״ המהווה מקום מפגש ובילוי של תושבי העיר.

רמת הגימור גבוהה וכוללת בקומת הקרקע ריצוף פלחי שיש במידות של 40 X40 ס״מ בתפזורת צבעים הזהה לריצוף הקיים בכיכר העיר. הריצוף בקומה א׳ הינו מפלחי שיש במידות של 30 X 30 ס״מ, המשלבים גוונים שונים במעברים.

העמודים בחיפוי שיש מלא בגוונים שונים.

התקרה דקורטיבית עם תאורה תלויה.

2 מעליות נוסעים ו- 2 מעליות משא, העוצרות בכל הקומות לרבות קומות המרתף, 2 דרגנועים.

בעורף הקומות שטחי אחסנה ומעברי שירות.

הגימור בחנויות משתנה וכולל ריצוף באריחי קרמיקה/ פרקט למינציה/ שיש, תקרה מונמכת דקורטיבית, מערכת כיבוי אש ספרינקלרים, תאורה תלויה ומונמכת, מערכת מיזוג אויר מרכזית, ויטרינה זכוכית.

(א) <u>חניה</u>

החניה נמצאת 2 קומות מרתף ובחלק מקומות הקרקע המשמשות חניה לדיירי הפרויקט ולמרכז המסחרי, חדרי שירותים הכוללים 6 תאים, חדר מדרגות, 2 מעליות משא ו- 2 מעליות נוסעים, חדרי מכונות, חדרים טכניים, וחדר משרד של חברת הניהול.

הכניסה לרכבים הינה באמצעות רמפה הממוקמת בחזית לרחוב כצנלסון.

המפלס העליון וחלק מהמפלס האמצעי, כוללים 175 חניות ומשמשים את באי הקניון. החניות חופשיות וללא תשלום.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

החנויות של דיירי הבנין מופרדות באמצעות שערי ברזל ומחסומים חשמליים.

חלק קומות מרתפי החניה, המשמשות את דיירי הבנין אינן מהוות חלק מחוות דעת זו.

(ב) קומת קרקע (0) – מפלס הככר

הקומה מהווה את קומת הכניסה הראשית של המרכז המסחרי, הכניסות הראשיות לקומה מרחוב כצנלסון ממערב ומרחוב ויצמן מדרום (הקומה נמצאת במפלס נמוך מרחוב ויצמן והגישה ע"י מדרגות).

בנוסף לחנויות, הקומה כוללת דירות מגורים הפונים לרחוב כצנלסון וחניה מקורה לשימוש שטחי המסחר.

להלן התפלגות השטח הבנוי/החנויות בהתאם לתכניות היתר בניה וטבלת ריכוז השכרות כפי שנמסרו לידינו ע"י מזמין חוות הדעת:

(ג) קומה א' (1) - מפלס רחוב ויצמן

הכניסה הראשית מרחוב ויצמן, הגישה לקומה ע"י מדרגות, דרגנועים ומעליות נוסעים.

בנוסף לחנויות, הקומה כוללת דירות מגורים הפונים לרחוב כצנלסון ומחסנים לשימוש שטחי המסחר.

להלן התפלגות השטח הבנוי/החנויות בהתאם לתכניות היתר בניה וטבלת ריכוז השכרות כפי שנמסרו לידינו ע"י מזמין חוות הדעת:

			שטח מושכר ברוטו	
			חנות	מחסן
מס' סידורי	שם ענף	מספר קומה	מ"ר ברוטו	מ"ר ברוטו
1	קוסמטיקה	1		
2	בתי קפה	1		
3	ביגוד	1		
4	קוסמטיקה	1		
5	ספורט נעלים ציוד וביגוד	1		
6	מחשבים	1		
7	ביגוד	1		
8	שונות	1		
9	גלידריה	1		
10	תיקים וארנקים	1		
11	בתי קפה	1	2990.33	122.96
12	תכשיטים	1		
13	נעליים	1		
14	טלפון - מכשירים	1		
15	מזון מהיר	1		
16	טלפון - מכשירים	1		
17	אופטיקה	1		
18	נעלי ילדים	1		
19	תכשיטים	1		
20	ביגוד	1		
	נעלי ילדים	1		
21	טלפון - מכשירים	1		

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

			שטח מושכר ברוטו	
		מספר	חנות	מחסן
מס' סידורי	שם ענף	קומה	מ"ר ברוטו	מ"ר ברוטו
22	ביגוד	2		
23	ביגוד-גברים	2		
24	ביגוד-גברים	2		
25	קוסמטיקה	2		
26	ביגוד-ילדים	2		
27	קוסמטיקה	2		
28	ביגוד	2		
29	ביגוד	2		
30	ביגוד	2		
31	דוכן מזון מהיר	2		
32	ביגוד-גברים	2		
33	אביזרי אופנה	2		
34	ביגוד	2		
35	ביגוד-גברים	2	1976.23	164.03
36	ביגוד	2		
37	מתנות	2		
38	אביזרי אופנה	2		
39	ביגוד	2		
40	בתי קפה	2		
41	ביגוד	2		
42	ביגוד-ילדים	2		
43	ביגוד	2		
44	נעליים	2		
45	ביגוד	2		
46	צילום	2		
47	כספומט	דוכן		
סה"כ			**4966.56**	**286.99**

ENG. JOSEPH SARNITZKY **אינג' יוסף זרניצקי**
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS **מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

5. **מצב תכנוני**

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על נשוא חוות הדעת.

5.1 **המתחם הצפוני - חלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428. תחום ע"י הרחובות כצנלסון, הכרמל, אלעזר דוד ומוטה גור, כפר סבא**

5.1.1 תכנית מתאר כס/1/20

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2949 מיום 4/8/1983, התוכנית הינה תוכנית שינוי לתוכנית מתאר כס/1/1.

התכנית מסווגת את החלקות באזור "מסחרי".

(א) מטרת התוכנית:

(א).1 הרחבת דרכים ופתיחת דרכים חדשות.

(ב).1 קביעת שטחים ציבוריים פתוחים.

(ג).1 קביעת שטחים לבניינים ציבוריים.קביעת בינוי.

(ד).1 קביעת אזורים שונים.

(ה).1 קביעת הוראות הבניה באזורים השונים עפ"י המסומן בתשריט.

(ו).1 יחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים שתרשם לפי סעיף 125 לחוק. קביעת שלבים לביצוע התוכנית. קביעת שטחים לחניות ציבוריות ופרטיות.

(ב) חניה:

(א).1 החניה למסחר בהתאם לתקן משרד התחבורה ונספח הבינוי.
למסחר התקן יהיה 1:30 כאשר החניה בשטח פרטי, 1:25 בחניה ציבורית.

(ב).1 פריקה וטעינה למסחר- לפי תקני משרד התחבורה, יינתנו מדרכי גישה אחורית או לחילופין: במפרצי חניה בחזית הרחוב.

(ג).1 לגבי שטח מסחרי מרוכז- מעל 500 מ"ר (או פחות לפי החלטת הוועדה המקומית)- יידרש פיתרון לפריקה וטעינה ע"י חצר המשק בתחום המגרש המסחרי ולפי תקן משרד התחבורה.

(ג) פיתוח:

הבעלים יפתחו על חשבונם את כל שטח התוכנית, להוציא החלקות לבנייני ציבור.

ENG. JOSEPH SARNITZKY **אינג׳ יוסף זרניצקי**
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS **מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

39 MONTEFIORY STREET, TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL
TEL . 03-5281652 FAX. : 03-6200137
טל. פקס.
רחוב מונטיפיורי 39 תל-אביב 65201

(ד) <u>סיווג המסחר:</u>

(א).1 המסחר יסווג במטרה ליצור איכות גבוהה של חנויות כל שימוש בהסכמת הוועדה המקומית כגון: כל בו, בית מרקחת ציוד ספורט, אולם קולנוע, סוכנות נסיעות וכדומה. למעט: חנויות לממכר פירות וירקות, דגים ובשר, חומרי בניין ואינסטלציה.
תיאסר מלאכה זעירה מכל סוג, אלא בהסכמת הוועדה במקומית.
כל המכירה תתבצע מתוך החנויות. תיאסר כל הוצאת סחורה על המדרכות, ורחובות, להוציא בתי קפה ומסעדות לפי אישור הועדה המקומית.
מתקני תברואה עפ״י הוראות משרד התברואה ומח׳ התברואה בעריה.
פריקה וטעינה עפ״י משרד התחבורה.

(ב).1 גודל חניות- חנות מינימאלית בשטח 32.00 מ״ר.
רוחב חזית מינימאלי 3.90מ׳.

(ג).1 העיצוב- עיצוב חיצוני יהיה חלק בלתי נפרד ההיתר ויכלול את הוויטרינה, שילוט, תאורה, ופתרון למזגנים.

(ד).1 מרתפים- מהווים חלק בלתי נפרד משטח החנות. המרתפים יהיו צמודים לחנויות שמעליהן (ראה לוח תשריט).

<u>לוח שטחים זכויות בניה</u>

מס׳ אזור תכנוני	מס׳ חלקה סופי	מס׳ חלקה זמני	שטח חלקה רשום	מס׳ קומות	שטח מסחרי במ״ר	הערות
2	549	3102	2,700	ק +2 ק +3	+2,500 2,000 משרדים/מסחר	+600 מרתף
	550	3103	2,500	ק +2 ק +3	+2,000 2,000 משרדים/מסחר	+300 מרתף
	567	3120	900	ק +2 ק +1	800	קולנוע, בית קפה מסעדה או כל שימוש מסחרי אחר.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 טל.
FAX. : 03-6200137 פקס.

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

5.1.2 <u>תוכנית מתאר כס/1/1/גל/א</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5054 מיום 14/2/2002.

מטרת התוכנית – קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע ליציעים וקומות ביניים בחנויות.

התוכנית הינה חלק בלתי נפרד מתוכנית המתאר כס/1/1, על תיקוניה ומבטלת את הוראות תוכנית כס/1/1/גל.

תותר הקמת יציע בשטח המיועד לשימוש מסחרי, בחנויות שגובהן לפחות 4.75 מ'.

שטח רצפת היציע יהיה עד 40% משטח החנות בה היא נמצאת.

תתאפשר הגדלת יציע מעבר לאחוזים הנ"ל ועד 90% משטח רצפת החנות תוך הפיכת היציע בחנות לקומת ביניים ובלבד שהגישה לקומת הביניים תהא מתוך החנות, שטח קומת הביניים ייכלל בשטח הכולל המותר לבניה ויהיה בנוסף למניין השטחים המסחריים העיקריים במבנה.

לא תותר כניסה נפרדת לקומת היציע או לקומת הביניים.

(א) <u>הוראות בניה:</u>

(א).1 גובה החנות לא יפחת מ- 4.75 מ'

(ב).1 גובה קומת היציע לא תפחת מ- 2.20 מ' ובלבד שגובה החנות שמתחת לא יפחת מ- 2.20 מ'.

(ג).1 אישור הקמת היציע/ קומת הביניים יהיה בכפוף לאישור רשות הכיבוי המקומית.

(ב) <u>חניה:</u>

תוספת שטחי המסחר העיקריים בקומת הביניים מחייבת קיום תנאי חניה לפי תקן החניה שיהיה בתוקף באת הוצאת ההיתר.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

5.2 **המתחם הדרומי – חלק מחלקות 547, 548 בגוש 6428**

<u>רחוב ויצמן פינת רחוב כצנלסון, כפר סבא</u>

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על נשוא חוות הדעת.

5.2.1 <u>תכנית מתאר כס/1/20</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2949 מיום 4/8/1983, התוכנית הינה תוכנית שינוי לתוכנית מתאר כס/1/1.

התכנית מסווגת את החלקות באזור "מגורים ג' + חזית מסחרית".

לפירוט התכנית ראה סעיף 5 בחוות הדעת.

<u>לוח שטחים זכויות בניה</u>

מס' אזור תכנוני	מס' חלקה זמני	מס' קומות	שטח מסחרי במ"ר	הערות
1	3100	ק +2 ק +3	1,500 מ"ר	600+ מרתף
	3101	ק +2 ק +3	2,000 מ"ר	

5.2.2 <u>תוכנית מתאר כס/1/1/גל/א</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5054 מיום 14/2/2002.

מטרת התוכנית – קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע ליציעים וקומות ביניים בחנויות.

התוכנית הינה חלק בלתי נפרד מתוכנית המתאר כס/1/1, על תיקוניה ומבטלת את הוראות תוכנית כס/1/1/גל.

לפירוט התכנית ראה סעיף 5 בחוות הדעת.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

6. **<u>רישוי בניה</u>**

6.1 **המתחם הצפוני - חלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428. תחום ע"י הרחובות כצנלסון, <u>הכרמל,</u>**
<u>אלעזר דוד ומוטה גור, כפר סבא</u>

6.1.1 <u>היתר בניה מס' 13738 מיום 30/7/91</u>

תיק בניין : 13738

גוש : 6428

חלקות : 549, 550, 567

מותר : מרכז מסחרי + אולמות לקולנוע.

<u>להלן מפרט השטחים תוכנית להיתר שאושרה</u>:

קומה	שטח כולל של הבניין (במ"ר)	
	מוצע	סה"כ
7.50-	557.90	557.90
3.90-	2,475.83	2,475.83
0.00	2,272.72	2,272.72
3.90+	3,684.25	3,684.25
גלריה	440.88	440.88
סה"כ	9,931.58	**9,931.58**

6.1.2 <u>היתר בניה מס' 14240 מיום 28/4/92</u>

תיק בניין : 6428022000

גוש : 6428

חלקות : 549, 550, 567

מותר : עיצוב חיצוני של הבניין עפ"י החלטת הועדה המקומית, שינויים פנימיים, הוספת דרגנועים, תוספת שטח במסגרת אחוזי בניה מותרים.

(א) <u>להלן מפרט השטחים תוכנית להיתר שאושרה</u>:

קומה	שטח כולל של הבניה (במ"ר)		
	קיים	מוצע	סה"כ
7.10-	557.90	20.95-	536.95
4.00-	2,475.83	177.06+	2,652.89
0.00	2,772.72	135.31+	2,908.03
4.00+	3,684.25	9.79+	3,694.04
גלריה	440.88	235.43-	205.45
סה"כ	9,931.58	65.78+	9,997.36

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

6.1.3 <u>היתר בניה מס' 20010033 מיום 15/8/01</u>

תיק בניין	:	6428550000
תוכנית בניין עיר מקומית או מפורטת	:	כס/20/1.
גוש	:	6428
חלקה	:	550
חלקות נוספות	:	<u>גוש</u> <u>חלקה</u>
		6428 567

מותר : תוספת שני דרגנועים + שינויים פנימיים.

(א) <u>להלן התפלגות השטחים עפ"י תוכנית להיתר בניה שאושרה:</u>

שימוש עיקרי (מ"ר)					הקומה ומפלס בבניין	חלקי שרות (מ"ר) חלקה 550					סה"כ הבניין מ"ר
חלקה 549	חלקה 550		חלקה 567								
קיים	קיים	מוצע	קיים	סה"כ		קיים	אחסנה מוצע	חניה מוצע	מעברים לכלל הציבור מוצע	סה"כ מ"ר	
533.80				533.80	-6.93	529.72				529.72	1,063.52
1,097.97	1,300		381.80	2,779.83	-4.00	4,486.41				4,486.41	7,266.24
1,426.86	1,381.94	69.50	381.53	3,259.81	0.00	4,116.71	27.30	-6.40	-90.40	4,047.21	7,307.12
1,815.18	1,486.27	17.40	-	3,319.64	+4.00	618.67				618.67	9,398.31
0.0					גלריה	142.57				142.57	142.57
4,873.81	[12]4,079.23	86.90	763.33	9,893.18	סה"כ	9,894.08	27.30	-6.40	-90.40	[13]9,924.58	19,717.16

[12] טעות סופר בחישוב לסה"כ שטח עיקרי קיים בחלקה 550 : 4,168.21 מ"ר, המביא לסה"כ שטח בבניין :19,806.14 מ"ר.
[13] טעות סופר בסה"כ חלקי שרות לחלקה 550 :9,824.58 מ"ר, חישוב סה"כ השטחים בבניין נכון למעט הערה 16.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

6.1.4 <u>היתר בניה מס' 20040197 מיום 13/7/04</u>

תיק בנייה	:	6428550000
תוכנית בניין עיר מקומית או מפורטת	:	כס/1/20, כס/1/1/גל
תוכניות נוספות	:	כס/1/1/מ, כס/1/1/גג
גוש	:	6428
חלקה	:	550
חלקות נוספות	:	<u>גוש</u> <u>חלקה</u>
		6428 549

מותר : תוכנית שינויים במבנה מסחרי קיים.

תוכנית כוללת שינויים בקומה ב' (מפלס 4.00+) והקמת גלריה.

(א) עפ"י טבלת שטחים בתוכנית הבקשה להיתר זו, השינוי בשטחים המבוקש הינו תוספת של 454.09 מ"ר לגלריה על 142.57 מ"ר שטח גלריה קיים ובסה"כ 620.57 מ"ר גלריה .

<u>הערה</u>

ישנה טעות בחישוב שטח הגלריה :

596.66 מ"ר גלריה = 454.09 מ"ר מוצע + 142.57 מ"ר קיים.

(ב) <u>להלן השטחים המאושרים לבניה עפ"י תוכנית היתר הבניה :</u>

השימושים העיקריים (מ"ר)			**הקומה והמפלס בבניין**	**חלקי שירות (מ"ר)**			**סה"כ הבניין (מ"ר)**
מסחר							
קיים	**סה"כ שטח קיים**	**סה"כ קיים ומוצע**		**קיים**	**גלריה**	**סה"כ (מ"ר)**	
533.8	533.8	533.8	**6.93-**	529.72		529.72	1,063.52
2,779.83	2,779.83	2,779.83	**4.00-**	4,486.41		4,486.41	7,266.24
3,188.71	3,188.71	3,188.71	**0.00**	4,118.41		4,118.41	7,307.12
3,301.74	3,301.74	3,301.74	**4.00+**	636.57		636.57	3,938.31
0.00	0.00	0.00	**גלריה**	142.57	454.09+	620.57	620.57
9,804.08	9,804.08	9,804.08		9,913.08	454.09+	10,391.68	20,195.76

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

6.1.5 <u>טופס 4 מיום 7/2/2004</u>

ניתן אישור לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה התש"ח 1965,

לפי תקנות התכנון לבניין מגורים/מסחר/שירותים/תעשייה, כדלקמן:

גוש : 6428.

חלקות : 549, 550, 567.

תת חלקות : 3102, 3103, 3120.

מען : קניון ערים, רח' כצנלסון- הכרמל, כפר סבא.

נבנו לפי היתר : 14240, 14427

מיום : 18/2/1992, 4/9/1993.

6.2 **המתחם הדרומי – חלק מחלקות 547, 548 בגוש 6428**

<u>רחוב ויצמן פינת רחוב כצנלסון, כפר סבא</u>

6.2.1 <u>היתר בניה מס' 15744 מיום 8/07/1996</u>

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 547, 548

מגרש : 3100, 3101

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת מליאה בישיבה מס' 240 בתאריך 21/01/1996,

מותר: הקמת 7 בנייני מגורים (112 יח"ד), 2 קומות מסחר ו- 2 מרתפי חניה – שלב' – היתר לפרוייקט כולו.

(א) <u>טופס 4 מיום 27/07/1999</u>

אישור להספקת שירותים לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון) התשמ"א 1981.

ניתן אישור לפי סעיף 157א לחוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965,

לפי תקנות התכנון לבניין מגורים/מסחר/שירותים/תעשייה, כדלקמן:

גוש : 6428.

חלקות : 547

מען : כצנלסון ברל 2

נבנו לפי היתר מס' 15744 מיום 15/01/1996.

39 MONTEFIORY STREET, TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL
TEL . 03-5281652 FAX. : 03-6200137
טל. פקס.
רחוב מונטיפיורי 39 תל-אביב 65201

6.2.2 <u>היתר בניה מס' 970118 מיום 9/11/1998</u>

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 547, 548

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת משנה בישיבה מס' 465 בתאריך 1/07/1997,

מותר : תוספת מגורים בשטח 87.96 מ"ר+מסחר 75.56 מ"ר+מחסנים דירתיים 72.81 מ"ר והפחתה בשטח הגלריות.

6.2.3 <u>היתר בניה מס' 16102 מיום 1/03/1999</u>

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 547, 548

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת משנה בישיבה מס' 335 בתאריך 11/01/1998,

מותר : הטמנת צוברים תת קרקעיים לשלב ה'.

6.2.4 <u>היתר בניה מס' 990061 מיום 11/03/1999</u>

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 547, 548

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת משנה בישיבה מס' 990372 בתאריך 18/02/1999,

מותר : תכנית שינויים בחנויות והקטנת מרתף מסחרי, גלריות ומועדון בריאות.

6.2.5 <u>היתר בניה מס' 990062 מיום 30/03/1999</u>

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 547, 548

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת משנה בישיבה מס' 990372 בתאריך 30/03/1999,

מותר : שינוי גשר הולכי רגל בין קניון ערים למרכז המסחרי בחלקה 548 ותוספת גשר מעל גשר קיים.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

6.2.6 <u>היתר בניה מס' 990171 מיום 28/11/2000</u>

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 547, 548

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת משנה בישיבה מס' 20000425 בתאריך 28/11/2000, מותר : הפיכת מחסן לשטח מסחר.

6.2.7 <u>היתר בניה מס' 20000018 מיום 28/11/2000</u>

תיק בניין : 6428547000

גוש : 6428

חלקה : 547, 548

ע"פ אישור הועדה המקומית, ועדת משנה בישיבה מס' 20000407 בתאריך 28/11/000, מותר : תוספת שטח מסחר – הצבת דוכן בארקדה+פרגולות לא מקורות במפלס 62.15+.

(א) <u>להלן התפלגות שטחי הבניה המאושרים בהתאם לתכנית היתר הבניה</u>

קומה/מפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)				שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ הבניין (מ"ר)
	מגורים	מסחר	מרתף מסחרי	סה"כ	מקלט, ממ"ד/ממ"ק, מתקנים ומערכות טכניות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים לכלל הציבור	
47.4					176.200	176.200
52.15					3,813.180	3,813.180
55.3					3,024.510	3,024.510
58.5		1,856.930	591.420	2,448.350	1,901.050	4,349.400
59	327.600			327.600	506.470	834.070
62.15	542.690			542.690	677.260	1,219.950
62.95		1,658.650		1,658.650	1,462.630	3,121.280
65.3	989.740			989.740	333.740	1,323.480
68.45	2,837.920			2,837.920	570.000	3,407.920
71.6	2,466.910			2,466.910	413.630	2,880.540
74.75	2,358.220			2,358.220	364.140	2,722.360
77.9	2,058.060			2,058.060	316.050	2,374.110
81.05	1,334.710			1,334.710	280.450	1,615.160
84.2	664.000			664.000	290.090	954.090
87.35	161.870			161.870	173.000	334.870
90.5					44.690	44.690
סה"כ	**13741.72**	**3515.58**	**591.42**	**17848.72**	**14347.09**	**32195.81**

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

7. **מצב משפטי**

7.1 **המתחם הצפוני - חלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428. תחום ע"י הרחובות כצנלסון, הכרמל, אלעזר דוד ומוטה גור, כפר סבא**

7.1.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23/12/2009, להלן פרטי הרישום:

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר
6428	549	2,703 מ"ר

(א) בעלויות

הבעלים		החלק בנכס
איילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ	:	1/3
אמות השקעות בנכסים	:	1/5
איילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ	:	7/15

(ב) משכנתא

על זכויות כל הבעלים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה בסך 300,000,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ג) הערות אזהרה

על הבעלות של אמות השקעות בע"מ נרשמה הערת אזהרה בגין סעיף 126 בסך 300,000,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ד) פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותן בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

7.1.2 בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23/12/2009,

<u>להלן פרטי הרישום</u>:

<u>גוש</u>	<u>חלקה</u>	<u>שטח החלקה במ"ר</u>
6428	550	2,510 מ"ר

(א) <u>בעלויות</u>

<u>הבעלים</u>		<u>החלק בנכס</u>
איילות השקעות בנכסים	:	1/3
כפר סבא) 1992 בע"מ		
אמות השקעות בנכסים	:	1/5
איילות השקעות בנכסים	:	7/15
(כפר סבא) 1992 בע"מ		

(ב) <u>הערות אזהרה</u>

על הבעלות של איילות השקעות בנכסים (כפר-סבא) 1992 בע"מ ו- אמות השקעות בע"מ נרשמה חכירה לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, עד ליום 28/8/2993 שטח כולל של 100.7 מ"ר המשמשים כחדר טרנספורמציה.

(ג) <u>משכנתא</u>

על זכויות כל הבעלים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה בסך 300,000,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ד) <u>הערות אזהרה</u>

על הבעלות של אמות השקעות בע"מ נרשמה הערת אזהרה בגין סעיף 126 בסך 300,000,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ה) <u>זיקת הנאה וזכות קדימה</u>

זכות להתקין עזרים ורשות מעבר לטובת חברת חשמל.

(ו) פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותן בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

7.1.3 בהתאם למידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 23/12/2009-,
להלן פרטי הרישום:

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר
6428	567	900 מ"ר

(א) בעלויות

הבעלים		החלק בנכס
איילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ	:	1/3
אמות השקעות בנכסים	:	1/5
איילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ	:	7/15

(ב) משכנתא

על זכויות כל הבעלים נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה בסך 300,000,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ג) הערות אזהרה

על הבעלות של אמות השקעות בע"מ נרשמה הערת אזהרה בגין סעיף 126 בסך 300,000,000 ₪ לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

(ד) פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותן בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנוהלים שעל-פיו.

7.1.4 הסכם חניה שנערך ונחתם ביום 2/7/1991

בין: עירית כפר סבא והועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא.
(להלן: "העירייה")

לבין: יעל שפירא, שושנה חבס, יוסף חבס, ברוך חבס, עדינה מור
(להלן: "הבעלים")

עולה כי לאור אישור תוכנית כס/20/1 אין חניה מספקת בתחום המגרשים המסחריים 3102, 3103, 3120.

הועדה המקומית מחייבת את בעלי הקניון לבנות חניון ציבורי על חשבונם, מבלי לחייב את הבעלים באגרות והיטלים בקשר להקמת החניון.

העירייה בתמורה מתחייבת כי החניון יהיה ציבורי ושום מקום חניה בו לא יוצמד לשימוש ו/או נכס מסוים.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

הבעלים מתחייבים לנהל ולתחזק את החניון על חשבונם, הם זכאים לגבות מבעלי/שוכרי השטחים במרכז המסחרי (חנויות) הוצאות אלו אך לא ממשתמשי החניון.

לאחר 10 שנים מיום תחילת הפעלת החניון העירייה רשאית להפסיק את ניהול והחזקת החניון ע"י הבעלים, בהתראה של 120 יום, ולהפעילו בעצמה או ע"י מי שיבחר על ידה. לצורך כך תישקל הוועדה מתן זכות קדימה לבעלים.

7.1.5 <u>הודעה מוקדמת בדבר תום תקופת הסכם חניון בקניון</u>

ביום 2/7/91 ניתנה הודעה ע"י עיריית כפר סבא לבעלי הקניון כי לאחר 10 שנים תופסק הרשות שניתנה לבעלים להפעיל את הקניון. וכי במהלך תקופה זו ינוהל משא ומתן, עם בעלי הקניון, בראשות מנכ"ל העירייה (נשוא הסכם זה ראה סעיף 4.7 א' ב' בחוות הדעת).

7.1.6 לא נתקבל לידינו מסמך המבהיר את זכות השימוש בחניה.

7.1.7 <u>הסכם מכר שנערך ונחתם בתל אביב ביום 25/6/1992</u>

בין : אקרופוליס חברה להשקעות בע"מ. (להלן : "אקרופוליס")

לבין : דנקנר השקעות בע"מ. (להלן : "דנקנר")

לבין : ברוך חכם, שושנה חבס, יוסף חבס, יעל שפירא ועדינה מור. (להלן : "משפחת חבס")

לבין : איילות השקעות בנכסים כפר סבא בע"מ. (להלן : "הרוכש")

(א) <u>המקרקעין</u>

חלקה 549 בגוש 6428 בשטח 2,703 מ"ר.

חלקה 550 בגוש 6428 בשטח 2,510 מ"ר.

חלקה 567 בגוש 6428 בשטח 900 מ"ר.

(ב) <u>הפרויקט-</u> מרכז מסחרי הקרוי "קניון ערים", המוקם על המקרקעין ושנבנה עפ"י היתרי בניה[14] מס' 14240 ו- 13738.

(ג) <u>הממכר</u>- שליש ממכלול זכויות הבעלות בפרויקט, לרבות בזכויות החניה בחניון ו/או בזכויות אחרות כל שהן של הפרויקט (בכפוף לזכויות שיוקנו לחב' החשמל בחדי טרנספורמציה).

(ד) <u>החניון</u>- חניון ציבורי שיוקם ע"י הבעלים[15].

[14] ראה בפרק "מצב תכנוני", סעיפים 6.2, 6.1 .

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

(ה) הבעלים מצהירים כי הינם הבעלים הרשום שבדין של המקרקעין, לפי החלוקה הפנימית כדלקמן: אקרופוליס 20% (עשרים ממאה), דנקנר 30% (שלושים ממאה) ומשפחת חבס 50% (חמישים ממאה).

(ו) רצון הבעלים לחכור ולהעביר את זכויות הבעלות בממכר הכול בהתאם לתנאים הקבועים בחוזה זה.

(ז) <u>הצהרות הבעלים</u>

השטח נטו כהגדרתו בסעיף ההגדרות יהיה בשטח כולל של 10,200 מ"ר, לשביעות רצון ועדת ההיגוי. ועדת ההיגוי תבדוק האם כל השטחים שהושכרו עד פתיחת הפרויקט בתוספת השטחים שעדיין ניתנים להשכרה וטרם הושכרו מגיעים לשטח כולל של 10,200 מ"ר, כהצהרת הבעלים.

(ח) <u>עקרונות יסוד לעסקה</u>

הצדדים להסכם זה יהיו לבעלים במשותף (במושע) של הפרויקט על בסיס חלקיהם היחסיים בו:

משפחת חבס	5/15
דנקנר	3/15
אקרופוליס	2/15
והרוכש	5/15

(להלן: "יחס האחזקות")

(ט) הצדדים להסכם זה יהיו לבעלים משותפים (במושע) של הפרויקט וישכירו במשותף את היחידות שבפרויקט לשוכרים ברי רשות ומשתמשים שונים ויהיו זכאים ליהנות במשותף מכל ההכנסות וטובות ההנאה שיצמחו מן הפרויקט. בין במישרין ובין בעקיפין וישאו בהוצאות ובהפסדים של הפרויקט וזאת על בסיס יחס האחזקות.

(י) הצדדים להסכם זה ינהלו במשותף (באמצעות חברת הניהול) את הפרויקט על כל יחידותיו באמצעות חברת הניהול שתיכון למטרה זו ויהיו זכאים להשתתף בבעלות ובשליטה של חברת הניהול וכן מכל ההכנסות וטובות ההנאה שיצמחו ממנה ו/או הוצאות והפסדים שיגרמו לה, בין במישרין ובין בעקיפין, וזאת על בסיס יחס אחזקות.

---

[15] ראה הסכם חניון בפרק "מצב משפטי, סעיף 7.6 .

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

(יא) הבעלים יקבלו את אישור הוועדה המחוזית להסכם החניון או לחילופין יקבלו אישור בכתב מהוועדה המקומית לפיו הסכם החניון אינו כפוף לאישור הוועדה המחוזית.

(יב) <u>התמורה ותנאי תשלום</u>

הרוכש מתחייב לשלם לבעלים בתמורה לממכר ולמילוי כל יתר התחייבויותיהם של הבעלים הקבועות בחוזה זה סכום של 24,656,000 ש"ח + מע"מ.

7.1.8 <u>הסכם המכר שנערך ביום 18/6/1997</u>

בין : דנקנר השקעות בע"מ (להלן : "המוכרת")

לבין : אמות השקעות בע"מ (להלן : "הקונה")

המוכרת, ביחד עם אחרים, הינם הבעלים של המקרקעין הידועים כחלקות 549, 550, ו- 567 בגוש 6428, המצויים בכפר סבא (להלן : "קניון ערים") לרבות המרכז המסחרי הבנוי על המקרקעין והידוע כ"קניון ערים" (להלן "קניון ערים").

(בעלי הזכויות במקרקעין ובקניון ערים, לרבות המוכרת, יקראו להלן "בעלי הזכויות בקניון ערים").

המוכרת הינה הבעלים של 1/5 (חמישית) מן המקרקעין ומקניון ערים (חלקה כאמור של המוכרת יקרא להלן "הנכס").

בין בעלי הזכויות בקניון ערים נחתם, ביום 25.6.92, חוזה בקשר עם הקמת קניון ערים והשיתוף לגביו (להלן "חוזה השיתוף").

הקונה מעוניינת לרכוש מן המוכרת, את הנכס וכן את כל הזכויות, החובות וההתחייבויות של המוכרת הכלולות בהתקשרויות במסגרת העסקה המשותפת, והמוכרת מסכימה למכור לקונה את הנכס וכן, את כל הזכויות, החובות וההתחייבויות של המוכרת, והכל בכפוף לכל תנאי הסכם זה.

(א) התמורה ותנאי תשלומה : $7,950,000 בתוספת מע"מ.

7.1.9 <u>שטחים פתוחים</u>

ביום 17/6/1998 הסכימה עיריית כפר סבא, במכתב רשמי ,כי הנהלת הקניון תדאג להחזקת השטחים הציבוריים בתחום הקניון על חשבונה ובתמורה תאשר העירייה לקניון להשתמש בשטחים אלו לצרכי אירועים וירידים לתושבי כפר סבא.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

7.1.10 <u>מסמך הבנות משנת 2006</u>

בין : עיריית כפר סבא (להלן : "העירייה")

לבין : בין קניון ערים (להלן : "הקניון")

לפיו שטח ה-ש.צ.פ הכלוא התחום הקניון יסומן ויוגדר כשטח מסחרי קבוע לגביו תגבה העירייה ארנונה כללית לפי שירותים ומסחר וכן אגרת רישיון עסק.

בשאר השטח המוגדר כ- ש.צ.פ בו לא נעשה שימוש מסחרי קבוע, לא תגבה העירייה תמורה כספית. העירייה תשקול בחיוב את תיקון התב"ע במסגרתה יוכרזו שטחי ה-ש.צ.פ כשטחי ש.פ.פ.

שוק האוכל ימשיך להתקיים בימי ו' בשבוע, בכפוף להוצאת רישיון עסק.

הקניון יתקין על חשבונו גדר קבוע דקורטיבית בסך 500,000 ₪- 750,000₪.

העירייה תחליט ביחס להוצאת כסאות/שולחנות/סחורה/סגירת חורף, כל פעילות מיוחדת של הקניון תיעשה בתיאום עם אגף איכות הסביבה.

עיריית כפר סבא תתחזק את הגשרים בקניון.

7.1.11 <u>הסכם מכר שנערך ביום 3/7/2006</u>

בין : כ.ס סנטר השקעות בע"מ, חבס יוסף, חבס שושנה, שפירא יעל, חבס ברוך, מור עדינה, אקרופוליס חברה להשקעות בע"מ (להלן :"המוכרים")

לבין : אילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ (להלן : "הקונה")

(א) הואיל והמוכרים הינם המחזיקים והבעלים הרשום ו/או הזכאים להירשם כבעלים של סה"כ 6720/14400 חלקים בבעלות משותפת (מושע) בחלקות.

על זכויות יחידי חבס ואקרופוליס רשום שיעבוד כהגדרתו בהסכם.

כ.ס סנטר רכשה ביום27/12/99 מהמוכרים 1900/14400 חלקים בחלקות ובקניון ערים וכ.ס סנטר נכנסה לנעליהם, ביחס לזכויות שרכשה כאמור לכל דבר ועניין לחלקות, לקניון ערים, לניהולו ולהסכם אילות (הסכם מכר מיום 25/6/92) במסגרתו רכשה הקונה את זכויותיהם בקניון ערים.

המוכרים הינם הבעלים של 16,800 מניות רגילות בסה"כ ו- 7 מניות הנהלה בחב' הניהול.

(ב) מתוך ההסכם עולה כי הקונים קונים את החלקות 549, 550 ו- 567 בגוש 6428 בכפר סבא ואת כל הבנוי עליהן, בכלל זה את קניון ערים, חב' הניהול, התקשרויות, זכויות בחניון וכדומה - חובות וזכויות במצבם AS-IS.

39 MONTEFIORY STREET, TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL
TEL . 03-5281652 FAX. : 03-6200137
טל. פקס.
רחוב מונטיפיורי 39 תל-אביב 65201

(ג) <u>העסקה</u>

המוכרים מתחייבים להעביר ולהמחות לקונה את כל זכויותיהם לרבות זכויות הבעלות בממכר במצבם AS-IS. והקונה מתחייב לרכוש זאת, למעט התחייבויות המוכרים המוטלות במפורש עפ"י הסכם זה, כזכויות הבעלות חופשיות ונקיות מכל שעבוד/חוב/עיקול/תביעה/זכות צד ג', למעט השוכרים וזכויותיהם עפ"י הסכמי השכירות, חב' החשמל וחב' בזק.

(ד) <u>התמורה</u>

תמורת הממכר וכנגד מסירת החזקה המשפטית וביצוע כל התחייבויות המוכרים עפ"י הסכם זה תשלם הקונה סך של 108,000,000 ₪ + מע"מ.

(ה) <u>מיסים ותשלומים</u>

כל המיסים, האגרות, הארנונות, ההיטלים ותשלומי חובה, עירוניים וממשלתיים מכל מין וסוג שהם החלים ואו שיחולו על הממכר ובקשר לממכר בגין התקופה שעד ליום 30/6/06 יחולו על המוכרים וממועד זה ואילך יחולו על הקונה.

למרות האמור לעיל, היטל השבחה בגין זכויות הבניה שנוצלו בפועל בחלקות באופן יחסי לזכויותיהם של המוכרים בחלקות נכון למועד 30/6/06 וכן זכויות הבניה עפ"י התב"ע כפי שהייתה בתוקף בעת קבלת היתר הבניה לבניית קניון ערים(שנת 1994) יחולו על המוכרים ואילו היטל השבחה בגין כל זכות נוספת או אחרת הקיימות ו/או שתאושר בעתיד בגין הממכר יחולו על הקונה.

כמו כן מוסכם כי כל התשלומים בגין קניון ערים וההוצאות המוצאות בגין ובקשר עם קניון ערים שאינן מוטלים בהסכם זה במפורש על מי מהצדדים יחולו על הקונה ואין נפקא למועד עילתן.

מס שבח מקרקעין ו/או מס הכנסה ו/או מס רווח הון ומס מכירה בגין מכירת הממכר וכן מס וכוש בגין זכויות המוכרים בחלקות שעילתו עד ליום 30/6/2006 ישולמו ע"י המוכרים.

מס רכישה לממכר יחול על הקונה.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

7.1.12 הסכם שכירות מיום 22 באוגוסט 2007[16]

בין : החברה הכלכלית לפיתוח כפר סבא בע"מ (להלן : "החברה הכלכלית" או "החברה")

לבין : איילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ (להלן : "השוכרת")

החניון אינו נמצא בתחום הקניון, אך נמצא בסמוך לו במתחם ככר העיר.

מחניון זה אין הכנסות אלא רק הוצאות מקופות חברת הניהול.

עיריית כפר סבא (להלן "העירייה") הינה הבעלים של המקרקעין הרשומים כחלקה 577 בגוש 6428 בכפר סבא.

העירייה העבירה לחברה הכלכלית את החזקה במקרקעין לשם פיתוחם כחניון לשימוש הציבור וזאת בהסכם בין העירייה לחברה הכלכלית מיום 15.8.1994.

ובהחלטה מס' 253 של מועצת העיר מיום 4.12.2000 אישרה העירייה את הארכת תוקפו של ההסכם הראשי ל - 14 שנים נוספות, דהיינו עד יום 14.7.2018 ואת הפעלת החניון, כאמור על ידי אחרים.

החברה הכלכלית בנתה ומפעילה על המקרקעין חניון תת קרקעי בן שני מפלסים וכ - 560 מקומות חניה המשמש כחניון ציבורי.

השוכרת הינה הבעלים של "קניון ערים" הבנוי על חלקות 549, 550, 567 בגוש 6428 והממוקם בסמוך לחניון.

[16] החניון אינו מהווה חלק מזכויות המקרקעין נשוא חוות הדעת. החניון הושכר ע"י קניון "ערים" לטובת קהל לקוחות הקניון, דמי השכירות מהווים הוצאה.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

7.1.13 חברת הניהול - לפי נתוני רווח/הפסד של חב' הניהול ,עולים הנתונים הבאים :

		2008[17]	2007
הפסד בש"ח אינו כולל מע"מ		1,183,000	1,294,241

בהתאם למסמך מיום 8/01/2008, החב' לניהול קניון ערים בע"מ/המרכז המסחרי הצפוני ו- אילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ, מצהירות שהחל מיום 1/01/2008 יבוצעו שירותי הניהול בקניון ערים כפר-סבא/מרכז המסחרי הצפוני ע"י חב' - אילות השקעות בנכסים (כפר סבא) 1992 בע"מ.
החברה לניהול העבירה והמחתה לאילות את כל הזכויות והחובות הנוגעות לניהול הנכס.
ממועד רכישת המרכז המסחרי הדרומי (7/2009), המרכז המסחרי הצפוני המקורה והמרכז המסחרי הדרומי הפתוח (המפורט בהמשך חוות הדעת) מנוהלים במשותף ותזרים ההכנסות וההוצאות בגין הניהול הינו משותף, מכיוון שאיחוד הניהול המשותף לשני המרכזים הינו חדש, חוות הדעת התבססה על צפי לשנת 2010 (הוצאות/הכנסות מאוחד לשני המרכזים המסחריים יחד שהועבר לידינו ע"י חשב החברה).
צפי הפסד שנתי לשנת 2010 : כ- 2,245,000 ₪/שנה.

[17] ע"פ מאזן לא מבוקר ליום 30/09/2008.

ENG. JOSEPH SARNITZKY **אינג' יוסף זרניצקי**
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS **מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין**

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

7.2 **המתחם הדרומי – חלק מחלקות 547, 548 בגוש 6428**

<u>רחוב ויצמן פינת רחוב כצנלסון, כפר סבא</u>

7.2.1 בהתאם להודעת המערכת באינטרנט של לשכת הרישום, החלקות נמצאות בתהליך רישום ולא ניתן להפיק נסח רישום.

7.2.2 <u>תשריט בתים משותפים שנמצא בהכנה ולא מאושר</u>

תת חלקה	**אגף**	**קומה**	**תאור**	**שטח (מ"ר)**	**חלקים ברכוש המשותף**	**הצמדות**		
						תאור הצמדה	סימון בתשריט	שטח (מ"ר)
1	1	מרתף ראשון, קרקע	חניון	4,850	485/2366	___	___	___
3	2	קרקע	אולם	1,672	167/2366	___	___	___
4	2	קרקע	אולם	1,433	143/2366			
5	2	ראשונה, שניה, שלישית	אולם וגלריה	1,059	106/2366	חלל אטום	יד	68
						חלל אטום	ע	5
6	2	ראשונה, שניה	אולם	967	111/2366	חלל אטום	עו	138
						חלל אטום	עז	379
סה"כ שטח רשום למסחר לא כולל חניה	__	___	___	**5,131 מ"ר**		___	___	___

7.2.3 <u>זכויות בניה בהתאם לתקנון מוסכם שנמצא בהכנה ולא מאושר</u>

(א) אחוזי בניה - אחוזי בניה קיימים בלתי מנוצלים במועד חתימת תקנון זה יהיו צמודים לחלקת משנה 1 ושייכים לבעליה.

(ב) היה ויאשרו ע"י הרשויות המוסכמות, אחוזי בנייה נוספים חלוקתן תהא כדלקמן :

(א).1 כל תוספת אחוזי בניה בקשר עם המרכז המסחרי - אגף 2 יחולקו בין בעלי היחידות המצויים באגף 2 בלבד (באופן יחסי עפ"י שטח היחידות).

(ב).1 כל יתרת זכויות הבניה הקיימות ו/או שתהיינה בעתיד, יהיו שייכות לחלקת משנה 1 ויוצמדו לה בלבד.

(ג).1 למרות האמור לעיל, במידה ויינתנו אחוזי בניה יחודיים להרחבת דירות הקרקע, יוצמדו זכויות אלו לכל הדירות שאליהן צמודה קרקע (להלן "דירות הקרקע"), ויתחלקו ביניהן בהתאם ליחס שבין שטח הקרקע הצמוד לכל דירה לבין סה"כ שטחי הקרקע שהוצמדו לדירות הקרקע.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

(ד).1 אושרו ע"י הרשויות המוסמכות אחוזי בניה ו/או זכויות נוספות כאמור לעיל, יהיו בעלי היחידות שלהן הוצמדו הזכויות כאמור לעיל, רשאים לחתום על תוכניות בניה לבניה כנ"ל ו/או על בקשות להיתרי בניה ו/או כל מסמך אחר שיידרש מבלי מורך בהסכמת או בחתימת הבעלים של היחידות האחרות בבית המשותף, וחתימתם, תחייב בכל הקשור לבניה כאמור לעיל, והכל בכפוף לאישור הרשויות המוסכמות.

(ה).1 בעלי היחידות שלהן הוצמדו הזכויות כאמור, בהתאמה, יהיו רשאים לבדם, על חשבונם ובחתימתם בלבד לבקש לתקן ו/או לשנות את צו הרישום של הבית המשותף בהתאם לבניה שתבוצע על ידם ולחתום על כל המסמכים שידרשו לשם כך, ולא יהיו זקוקים להסכמה כלשהי של בעלי היחידות האחרים, היות והיא ניתנת מראש.

(ו).1 בעלי היחידות שלהן הוצמדו זכויות בניה כאמור ואשר יממשו את הזכויות האמורות, יבצעו את הבניה בזהירות ובמיומנות ובאופן של יגרמו ליותר מאשר הפרעות מזעריות, ככל האפשר, בנסיבות הענין, לדיירים אחרים בבית המשותף, ויהיו אחראיים לכל נזק מכל סוג ומן שהוא שיגרם לבעלי הדירות ו/או לרכוש המשותף של הבית המשותף עקב הבניה הנ"ל.

(ז).1 מימש מי מבעלי היחידות האמורות לעיל את זכויות הבניה שהוצמדו ליחידתו כאמור, יהיו תוספת הבניה האמורה וכן הקירות החיצוניים והגגות שיווצרו כתוצאה מבניה כאמור, צמודים ליחידת בעל היחידה הבונה כאמור.

(ג) **חוות הדעת נערכה בהתאם להיתרי בניה מאושרים.**

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

7.2.4 <u>הסכם מיום 27/07/2009 – השטח המסחרי</u>

בין : חבס יוסף, חבס שושנה, שפירא יעל, חבס ברוך, מור עדינה
(להלן ביחד : "יחידי חבס" ו/או "המוכרים")

לבין : איילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ
(להלן : "הקונה")

החלקות : 547, 548 בגוש 6428.

הפרוייקט : פרוייקט משולב הבנוי על החלקות ובו שתי קומות חניה וחצי, ומעליהן שתי קומות מסחר ומעליהן שבעה מגדלי מגורים.

קניון על הכבר : מרכז מסחרי הבנוי בשתי קומות מסחר הכלולות בפרוייקט, המסומנות כתתי חלקות 3, 4, 5, 6.

הממכר : 4100/17300 חלקים בחלקות, המשקפים את השטח עליו בנוי קניון ערים על הכבר.

הבהרה : המרכז המסחרי הבנוי על חלקות 549, 550, 567 בגוש 6428 והידוע בכינויו המסחרי "קניון ערים" איננו קשור לקניון ערים על הכבר ואיננו מהווה חלק מהממכר.

התמורה : 143,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

7.2.5 <u>הסכם מיום 27/07/2009 - החניה[18]</u>

בין : כ.ס. סנטר השקעות בע"מ
(להלן : "המוכרים" ו/או "החברה")

לבין : איילות השקעות בנכסים (רחובות-מערב) 1992 בע"מ
(להלן : "הקונה")

החלקות : 547, 548 בגוש 6428.

הפרוייקט : פרוייקט משולב הבנוי על החלקות ובות שתי קומות חניה וחצי, ומעליהן שתי קומות מסחר ומעליהן שבעה מגדלי מגורים.

החניון/הממכר : שטח המיועד לחניה הבנוי בקומת מרתף ראשון וקומת קרקע הכלולות בפרוייקט, המסומן כתת חלקה 1, כל שאר שטחי החניה בפרוייקט שאינם כלולים בתת חלקה 1 אינם נכללים בהגדרת "החניון" ואינם כלולים בממכר.

התמורה : 17,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

[18] נכון למועד חתימת הסכם זה, החניון משמש כחניון פתוח לציבור והמוכרים לא התחייבו כלפי השוכרים ו/או דיירים ו/או צדדים שלישיים, למתן זכויות בקשר לחניון ולמקומות חניה וכי לא ניתנו על ידם מנויים לחניון.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

8. **<u>גורמים ושיקולים – המתחם הצפוני והמתחם הדרומי</u>**

באומדן שווי זכויות הבעלות בנכסים הנדונים הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1 <u>נשוא השומה</u>

8.1.1 <u>המתחם הצפוני</u>

המתחם הצפוני הכולל שלושה מבנים הבנויים על חלקות 549, 550 ו-567 בגוש 6428.

סה"כ שטח המגרשים/החלקות 6,113 מ"ר (בהתאם למידע מפנקס הזכויות).

סה"כ השטח הבנוי: 20,195.76[19] מ"ר (שטח עילי, תת קרקעי, עיקרי ושירות).

8.1.2 <u>המתחם הדרומי</u>

המתחם הדרומי ממוקם בפינת הרחובות כצנלסון – ויצמן בכפר-סבא.

המרכז מהווה חלק מקומפלקס מסחר ומגורים, הכולל בנייני מגורים בני 8 קומות מעל 2 קומות מסחר וקומות מרתף חניה.

הקומפלקס בנוי בתחום חלקות 547, 548 בגוש 6428

נשוא חוות הדעת מהווה את 2 קומות המסחר וקומת מרתף לחניה.

<u>שטח נשוא השומה בהתאם לתשריט בתים משותפים שנמצא בהכנה ולא מאושר</u>

אגף	קומה	תת חלקה	תאור	שטח (מ"ר)
1	מרתף ראשון, קרקע	1	חניון	4,850
2	קרקע	3	אולם	1,672
2	קרקע	4	אולם	1,433
2	ראשונה	5	אולם וגלריה	1,059
2	ראשונה	6	אולם	967
סה"כ שטח רשום למסחר לא כולל חניה				**5,131 מ"ר**

8.1.3 בין שני המתחמים המסחריים מחברים 2 גשרים להולכי רגל היוצרים יחד מרכז מסחרי אחד.

8.2 הובא בחשבון רמת הבניה והגמר הטובה של הקניון.

[19] בהתאם לתכנית היתר בניה.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

8.3 מיקום המרכז המסחרי המשותף בעיר כפר סבא.

8.4 <u>הרקע התכנוני/רישוי בניה</u>

8.4.1 <u>המתחם הצפוני</u>

היתר בניה מס' 20040197 מיום 13/7/04

פירוט השטחים המאושרים לבניה עפ"י תוכנית היתר הבניה, מפורטים בסעיף 6.4 בחוות הדעת.

(א) בהתאם להיתר הבניה, זכויות הבניה בהתאם לתכניות בניין העיר נוצלו במלואן.

8.4.2 <u>המתחם הדרומי</u>

היתר בניה מס' 20000018 מיום 28/11/2000.

פירוט השטחים המאושרים לבניה בהתאם לתכנית היתר הבניה, מפורטים בסעיף 11.7 בחוות הדעת.

לא הובאו בחשבון זכויות בניה נוספות לא מנוצלות באם קיימות.

8.4.3 חוות הדעת נערכה בהתאם להיתרי בניה מאושרים.

8.5 <u>הרקע המשפטי</u>

8.5.1 <u>המתחם הצפוני</u>

(א) הסכמי מכר על פיהם רכשו "חברת אילות השקעות בנכסים (כפ"ס) 1992 בע"מ" וחב' "אמות השקעות בע"מ את הקניון נשוא חוות הדעת (ראה סעיפים 7.5, 7.6, 7.7 בחוות הדעת).

(ב) ריכוז נתוני דמי שכירות חודשיים לחנויות כפי שנמסרו ע"י החברה מפורטים בסעיף 7.13 בחוות הדעת.

8.5.2 <u>המתחם הדרומי</u>

(א) בהתאם להסכמי מכר מיום 27/07/2009 המרכז המסחרי (השטחים העיליים והחניות) נרכש בסך 160,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

(ב) ריכוז נתוני דמי שכירות חודשיים לחנויות כפי שנמסרו ע"י החברה מפורטים בסעיף 12.6 בחוות הדעת.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

8.5.3 להלן ריכוז הכנסות החודשיים לשני המתחמים במשותף[20]

קומה	**סה״כ הכנסה חודשית ב- ₪ ממודדים/מעודכנים**
הכנסות מדמ״ש כולל פדיון, בניכוי גרעון חב׳ ניהול, תוך התייחסות לעדכון דמ״ש צפויים	3,279,894 ₪

תום הסכמי השכירות נעים בין השנים 2010-2022 שלמרביתם יש אופציה להארכת תקופת השכירות ב - 2-10 שנים.

8.6 תפוסה

8.6.1 המתחם הצפוני

המרכז המסחרי נמצא/פועל בשיעור תפוסה של כמעט 100% למעט שטח של חנות במבנה המזרחי בקומה א׳ בשטח של כ- 81 מ״ר (72 מ״ר חנות + 9 מ״ר מחסן).

8.6.2 המתחם הדרומי

המרכז המסחרי נמצא/פועל בשיעור תפוסה של 100%.

תמהיל השימושים כולל חנויות עוגנים (בתי קולנוע, חדר כושר, סופר מרקט, ניו פארם), חנויות אופנה, מזון מהיר, קוסמטיקה וטיפוח, הנעלה, בתי קפה, וכדו׳.

8.7 הובא בחשבון צפי פער הפסד/הפחתה בדמ״ש שנתיים עתידיים בסך של כ- 3,100,000 ₪/שנה לתקופה של כ- 7 שנים (חיסרון כלכלי) לאור איחוד שני המרכזים המסחריים תחת קורת גג אחת, ואי ודאות לרמת ההכנסות הצפויה עד להתייצבות המהוה שיעור של כ- 7% מההכנסה השנתית

[20] בהתאם לדו״ח ריכוז שכירויות למועד 12/2009 שנתקבל ממזמין חוות הדעת.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

8.8 <u>הוצאות ניהול – המתחם הצפוני והמתחם הדרומי במשותף</u>

הוצאות הניהול גבוהות מההכנסות המתקבלות מדמי הניהול, במרכיב השווי הובא בחשבון ניכוי הפסד חברת הניהול בהתייחס לשנת 2009

להוצאות הניהול הנ"ל כוללות הוצאה נוספת בגין שכירת חניון "ככר העיר" לרווחת לקוחות ומבקרי הקניון ללא גביית תשלום בגין החניה.

מכיוון שתפעול המרכז המסחרי במתחם הדרומי התחיל ע"י מזמין חוות הדעת החל ממועד רכישת הנכס (7/2009), אין אינפורמציה לגבי רווח/הפסד ניהולי משנים קודמות, ולא ניתן לדעת אם הכנסות המתקבלות מהשוכרים בגין דמי הניהול מכסות את הוצאות התחזוקה השוטפים.

ממועד רכישת המרכז המסחרי הדרומי (7/2009), המרכז המסחרי הצפוני המקורה והמרכז המסחרי הדרומי הפתוח (המפורט בהמשך חוות הדעת) מנוהלים במשותף ותזרים ההכנסות וההוצאות בגין הניהול הינו משותף, מכיוון שאיחוד הניהול המשותף לשני המרכזים הינו חדש, חוות הדעת התבססה על צפי לשנת 2010 (הוצאות/הכנסות מאוחד לשני המרכזים המסחריים יחד שהועבר לידינו ע"י חשב החברה).

צפי הפסד שנתי לשנת 2010 : כ- 2,245,000 ₪/שנה.

8.9 המתחם המסחרי מהווה נכס מניב ותואם הגדרת "עסק חי ופעיל" ולפיכך הגישה המועדפת להערכת השווי הינה גישת היוון הכנסות - היוון דמי השכירות המתקבלים מהשטחים המושכרים בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף.

8.10 המתחם המסחרי מושכר בשכירות חופשית, בחלק מהחוזים דמי השכירות כוללים בנוסף לדמי השכירות הבסיסיים תוספת אחוזים מהפדיון.

אומדן השווי למרכיב הפדיון נערך בהתייחס לשיעור היוון גבוה יותר המגלם את הסיכון הגלום בזרם ההכנסות מפדיון, מעבר לדמ"ש הבסיסיים המתקבלים ולנוכח העובדה שבחודשים האחרונים, דמ"ש החודשיים בגין הפדיון קטנו בהדרגתיות.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

8.11 <u>שיעור היוון</u>

שיעורי ההיוון שנקבעו בחוות הדעת זו ראויים ומקובלים בנכסים דומים ע״פ נתוני שוק ידועים (שווי נכסים ודמי שכירות חופשיים שלהם), שיעור ההיוון השנתי מורכב מהריבית השנתית חסרת הסיכון המבוססת על ריבית בטוחה במשק/אג״ח ממשלתי צמוד מדד לתקופה ארוכה, מרכיב הפחת, הפרמיה בגין סיכון ואי ודאות הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס, אי נזילות, איכות ויציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, עלויות עסקה, ניהול וגביה, אינפלציה ושינוי ריאלי, מיסוי מקרקעין, מהות הנכס המושכר, גובה דמי השכירות ביחס למקובל בשוק המקרקעין והעובדה כי סה״כ דמי השכירות המתקבלים בפועל לסה״כ השטחים המושכרים תואמים את דמי השכירות המקובלים בשוק בנכסים דומים.

שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסויימת, לסוג נכסים מסויים ובהקשר של שיעור הריבית במשק באותה עת.

8.12 שיעורי ההיוון השנתי שנקבע לשטחים הבנויים המושכרים הינו ראוי ומקובל בנכסים דומים. אומדן דמי השכירות ליחידה/החנות הפנויה נערך בהתייחס לדמ״ש חודשיים המתקבלים בפועל תוך ביצוע התאמות נדרשות.

8.13 <u>להלן נתוני עסקאות תשואה</u>:

8.13.1 קבוצת עזריאלי רכשה את יתרת 50% מקניון ״מרגלית השרון״ בהוד-השרון במחיר של 74,000,000 ₪. דמ״ש שנתיים הינם כ - 12,800,000 ₪, כך שהסכום משקף תשואה של 8.65% (פורסם ב״דה מרקר״ ביום 23/10/08).

8.13.2 בתאריך 1/12/08 נמכר מרכז מסחרי ״הוד געתון״ במרכז נהריה בסכום של כ - 22,000,000 ש״ח. ההכנסה השנתית הינה בסכום שלכ- 2,000,000 ש״ח, המשקפת שיעור תשואה של כ - 9%.

8.13.3 קבוצת עזריאלי רכשה בתאריך 15/12/08 את קניון גבעתיים במחיר של 795 מיליון ש״ח, המשקף תשואה של 7.0%.

39 MONTEFIORY STREET, TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL
TEL . 03-5281652 FAX. : 03-6200137
טל. פקס.
רחוב מונטיפיורי 39 תל-אביב 65201

8.13.4 קניון סביונים (יהוד) נמכר באפריל 2009 בסכום של 193,000 א' ש"ח. המתחם כולל כ - 6,340 מ"ר (לשיווק) מסחר, כ - 4,890 מ"ר (לשיווק) משרדים, כ - 450 מ"ר מחסנים וכ - 800 מקומות חניה (מתוכם כ - 550 מק' חנייה תת קרקעיים). דמ"ש הכוללים במתחם לשנת 2008 בגבולות 17,352 א' ש"ח (בהתאם לדוחות כספיים של החברה).
נתוני העסקה משקפים שיעור תשואה של כ - 9%.

8.13.5 מחצית מזכויות קניון גבעת שמואל נמכרו באפריל 2009, לפי שווי של 94,882 א' ש"ח. הקניון כולל כ - 6,500 מ"ר (לשיווק) מסחר ודמי השכירות הצפויים בנכס בשלמות במהלך שנת 2009 בגבולות 7,500 א' ש"ח (עבור מחצית מהנכס).
נתוני העסקה משקפים שיעור תשואה של כ - 7.5%.

8.13.6 חב' ב.ס.ר הנדסה ופיתוח בע"מ מכרה בחודש אפריל 2009, קומת משרדים בשלמות (קומה 5) בהסכם SALE AND LEASE BACK לפי מחיר
מכירה של 9,900 א' ש"ח/שנה. נתוני העסקה משקפים שיעור תשואה של כ - 9%.

8.13.7 אילן בן - דב רכש בחודש אפריל 2009 25% מזכויות קניון "מול הים" באילת.
הזכויות נרכשו לפי שווי של 960,000 א' ש"ח, המשקף שיעור תשואה של 7.5%.

8.13.8 בחודש אפריל 2009 נמכר 95% מהשטח הבנוי במגדל "אפריקה ישראל" ברחוב אחד העם בת"א, בתוספת 50% מזכויות בניה בלתי מנוצלות. הסכם המכר נערך לפי 166,530 א' ש"ח (מהנ"ל 20,000 א' ש"ח מיוחס לזכויות הבלתי מנוצלות). הנכס מושכר בדמ"ש שנתיים של 11,397,000 ש"ח (100%).
ניתוח העסקה מגלם שיעור תשואה של 7.4%.

8.13.9 בתאריך 22/02/2009 רכשה חב' "אמות" מחב' "אלקטרה נדל"ן" את הזכויות בשלושה מתחמי משרדים כדלקמן: חלק מנכס ברחוב הברזל 19-21 באזה"ת ברמת החיל בתל-אביב הידוע כ"מתחם קומברס אלוויריון", חלק מנכס ברחוב המשכית 33 באזה"ת בהרצליה פיתוח הידוע כ"בית ורינט", חלק מנכס ברחוב זרחין 24 באזה"ת החדש ברעננה צפון הידוע כ"בנייני סאפ ונייס" במתחם "היי טק פארק".
הנכסים מאופיינים ברמת גימור גבוהה ומושכרים בתפוסה של 100%.
הזכויות הנרכשות מהווה כ- 31,000 מ"ר משרדים וכ- 900 מקומות חניה.
סה"כ התמורה בגין הזכויות הינה 288,000,000 ₪, סה"כ דמ"ש שנתיים המתקבלים בגין הנכסים הינם בסך 24,800,000 ₪/שנה.
ניתוח העסקה מגלם שיעור תשואה של כ- 8.6%

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

8.13.10 בפרסום מיום 18 ביוני 2009, נמכרה קומת מסחר בבית הוורד בגבעתיים, בשטח של 1,487 מ"ר, הכוללת 6 שוכרים, ביניהם, אולפני ערוץ 10, הפניקס חברה לביטוח ודן אנד ברסטריט, בסכום של 29.2 מיליון ₪.
דמ"ש שנתיים - כ- 2.6 מליון ₪.
ניתוח העסקה משקף שיעור תשואה של 8.9%.

8.13.11 בחודש יולי 2009 נרכש מרכז מסחר ומשרדים באלעד בסכום של 67,750,000 ש"ח + מע"מ.
דמי השכירות במרכז המסחרי כ- 5,812,000 ש"ח.
סכום התמורה משקף שיעור תשואה של כ- 8.6%.

8.13.12 בחודש יולי 2009 נמכר פאואר - סנטר בבעלות אדגר השקעות באזוה"ת סגולה בפ"ת, לפי תשואה של כ- 8.7%.

8.13.13 חב' אדגר מכרה בחודש אוגוסט 2009 מחצית מזכויותיה במגדל אדגר בפ"ת לחב' כלל ביטוח, בסכום של 161.4 מיליון ש"ח.
העסקה משקפת תשואה של 8.2%.

8.13.14 חב' סלע קפיטל רכשה בחודש אוגוסט 2009 את מתחם YES בכפר-סבא מחברת בריטיש ישראל, בסכום של 67 מיליון ש"ח.
סכום התמורה משקף תשואה של 8.5%.

8.13.15 בתאריך 22/09/2009, רכשה חב' "דנקרון בע"מ" את המרכז המסחרי "מרכז קניות המושבה" בגדרה בסך 35,650,000 ₪ (המרכז נפתח במועד 9/2007 וחלק מהשטחים ריקים). דמ"ש שנתיים כ- 3,300,000 ₪.
ניתוח העסקה משקף שיעור תשואה של 9.25%.

39 MONTEFIORY STREET, **TEL . 03-5281652** **טל.** **רחוב מונטיפיורי 39**
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL **FAX. : 03-6200137** **פקס.** **תל-אביב 65201**

8.14 <u>קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין</u>:

שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

8.15 הובאו בחשבון מחירי מקרקעין ודמי שכירות חודשיים חופשיים הרווחים בקניונים דומים והתאמתם לקניון נשוא חוות הדעת ודמ"ש חודשיים המתקבלים בפועל.

8.16 אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

8.17 אומדן שווי נשוא חוות הדעת מוערך ללא ציוד ומלאי וללא מוניטין.

8.18 המועד הקובע לחוות הדעת – 31/12/2009.

8.19 חוות הדעת מתייחסת לעניין אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון, בשוק מקרקעין חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג'.

39 MONTEFIORY STREET, TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL
TEL . 03-5281652 טל. | FAX. : 03-6200137 פקס.
רחוב מונטיפיורי 39 תל-אביב 65201

8.20 <u>חוות דעת קודמות – המתחם הצפוני/מרכז מסחרי מקורה</u>

<u>משרדנו ערך חוות דעת שמאית כדלקמן:</u>

8.20.1 בתאריך 30/01/2008, לעניין שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה למועד הקובע – 31/12/2007.

אומדן שווי זכויות הבעלות נקבע בגבולות – 272,250,000 ₪ בתוספת מע"מ.

8.20.2 בתאריך 15/01/2009, לעניין שווי זכויות הבעלות בנכס הנדון בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה למועד הקובע – 31/12/2008.

אומדן שווי זכויות הבעלות נקבע בגבולות – 333,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

(א) שוק המקרקעין שהיה מצוי מספר שנים בתקופת מיתון שאופיינה במיעוט עסקאות מכר בכלל ובירידה חדה בביקושים, היה בשנים 2006-2008 בתפנית המציינת שיפור באווירה ומגמה חיובית ובחיפוש לאחר השקעה בנכסים מניבים כדוגמת מרכזי קניות, מסחר ומשרדים לתקופות ארוכות טווח.

במחצית שנת 2008 נמצא "שוק הנדל"ן המניב" בכלל ובת"א בפרט, בתקופת גיאות המאופיינת בביקושים ערים ובעסקאות שכירות ומכר, ביקוש גבוה לבניינים עצמאיים ולשטחי משרדים בהיקף גדול, אשר מתאימים לצרכי הנהלת חברות, משרדי רו"ח/עו"ד/פיננסים עתירי עובדים וכו'.

הגידול באומדן השווי ל - 31.12.2008 נובע מגידול משמעותי בהכנסה השנתית (N.O.I).

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

9. **<u>תחשיב</u>**

	הכנסה שנתית	אומדן שווי
הכנסות מדמי"ש כולל פדיון, בניכוי גרעון חב' ניהול, תוך התייחסות לעדכון דמי"ש צפויים	39,601,744 ₪	495,055,034 ₪
		495,000,000 ₪

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 טל.
FAX. : 03-6200137 פקס.

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

10. **שומה**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות הבעלות בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', בגבולות **495,000,000 ₪.**

אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לתקן מס' 17 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, כפי שנערך על ידי מועצת שמאי המקרקעין, הועדה לתקינה שמאית – נוסח ספטמבר 2006.

לוטה: תמונות (2 עמ')
מפת סביבה (1 עמ')
תשריט חלקות (1 עמ')

בכבוד רב,
יוסף זרניצקי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

<u>תמונות – המתחם הצפוני</u>

חזית לרח' הכרמל

חזית לרח' מוטה גור

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

<u>תמונות – המתחם הדרומי</u>

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

מפת סביבה

המתחם הצפוני

המתחם הדרומי

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

39 MONTEFIORY STREET,
TEL-AVIV 65201 ,ISRAEL

TEL . 03-5281652 .טל
FAX. : 03-6200137 .פקס

רחוב מונטיפיורי 39
תל-אביב 65201

תשריט חלקות