



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 30.06.12

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2012**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-30	דוח הדירקטוריון
31	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
32	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
33	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
34	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
35-39	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
40-41	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
42-46	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
47-53	דוחות כספיים נפרדים
54-57	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2012

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2012 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2011.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית הנכללת במדד ת"א 100 ומהווה אחת מ-5 חברות הנדל"ן הציבוריות הגדולות הנכללות במדד ת"א נדל"ן 15 ע"פ שווייך כפי שנסחר בבורסה ליום 30 ביוני, 2012. החברה הינה חברה בת של אלוניחץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בלמעלה מ-60% מההון). הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה.

בחציון הראשון של שנת 2012 שררה יציבות בישראל במחירי השכירות, ברמת הביקושים ובשיעורי תפוסה גבוהים.

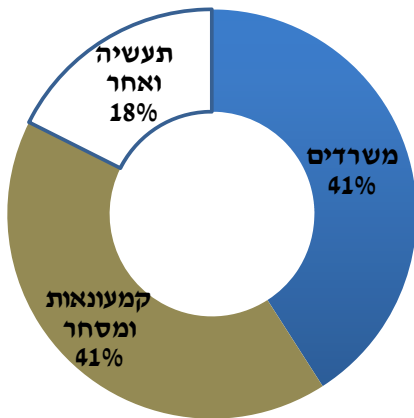
על-פי דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל למחצית הראשונה של 2012 מיום 7 באוגוסט 2012: "הסיכון העיקרי לפעילות הריאלית בישראל נובע מהאפשרות שיתרחש משבר פיננסי באירופה, אשר יביא לידי חרפת המיתון שם. לאחר התקופה הנסקרת, נוספו אינדיקטורים המחזקים את הערכה בדבר האטה בפועל וצפויה של הפעילות הכלכלית". עד כה לא ניכרת השפעה משמעותית של המשבר העולמי על שוק הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילות החברה בפרט. עם זאת, נוכח העובדה שהמשבר הכלכלי טרם חלף, אין לדעת את השפעתו העתידית, אם בכלל, לרבות על תוצאות החברה מצב נכסיה ועסקיה.

להערכת הנהלת החברה, האיתנות הפיננסית, מצב נכסי החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי של הקבוצה, תזרים המזומנים השוטף שלה, נגישותה לאשראי בנקאי ותמהיל השימושים של נכסי החברה ופיזורם הגיאוגרפי יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם תקופת מיתון נוספת, במידה ואכן תהיה ולהמשיך ולממן את המשך פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני, 2012 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים 92 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ- 825 אלף מ"ר חלק החברה, כ- 596 אלפי מ"ר שטחי השכרה עיליים וכ- 230 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.06.12 הינו 97.9% לעומת 97.0% ליום 30.06.11. בנוסף, לקבוצה נכסים המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה.

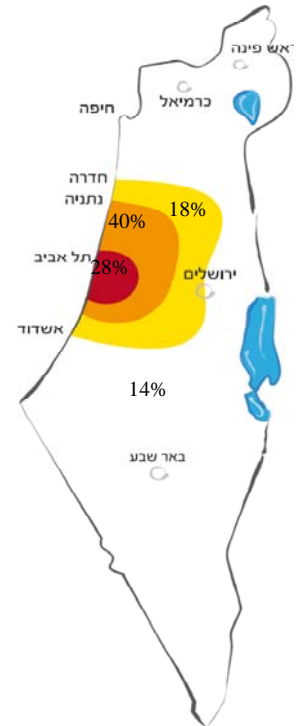
פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

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

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



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי מיקום

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

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

שנת 2011	רבעון 2 2011	רבעון 2 2012	% שינוי	חציון 2011	חציון 2012	% שינוי	
434	106	114	7.5%	210	226	7.6%	NOI
395	97	103	6.2%	189	206	9%	EBITDA
117	101	35	-	101	35	-	התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
143	127	44	(65%)	163	89	(45%)	רווח נקי לתקופה
242	60	64	6.6%	117	127	8.5%	FFO ריאלי
105	26.2	27.7	5.7%	50.7	54.7	7.9%	FFO למניה (אגורות)

נתוני נזילות למועד פרסום הדוח:

- יתרת המזומנים וקווי אשראי לא מנוצלים של הקבוצה מסתכמת לכ- 1.1 מיליארד ₪.
- שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 4.3 מיליארד ₪.

NOI

NOI בסך של 226 מליון ש"ח לחציון הראשון מהווה גידול של 7.6% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
גידול של 16 מליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול של 11 מליון ש"ח בנכסים קיימים ומגידול של 10 מליון ש"ח מנכסים שנרכשו ובניכוי של 5 מליון ש"ח בגין נכסים שהניבו והועברו לנדל"ן בהקמה.

EBITDA

EBITDA בסך של 206 מליון ש"ח המהווה גידול של 9% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
גידול של 17 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI של 16 מליון ש"ח.

FFO

FFO בסך של 127 מליון ש"ח המהווה גידול של 8.5% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
גידול של 10 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBITDA בסך של כ- 17 מיליון ש"ח ובניכוי גידול בריבית הריאלית בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

שמירה על רמת מינוף תוך הגדלת יתרות נזילות

שמירה על רמת מינוף של 54% לצד הגדלת יתרות נזילות ומסגרות אשראי לסך כולל של 949 מליון ש"ח ומצבת נכסים בלתי משועבדים בשווי 4.3 מיליארד ש"ח.

אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

1. גיוס חוב

בפברואר, 2012 הורחבה בהנפקה פרטית למספר משקיעים מוסדיים, סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ג'), בהיקף של 31.5 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של כ- 35.6 מיליון ש"ח.

באפריל, 2012 הורחבה הסדרה המוזכרת לעיל פעם נוספת בעקבות הנפקה פרטית למספר משקיעים מוסדיים שבצעה החברה, בהיקף של 126 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של כ- 146.5 מיליון ש"ח.

התמורה הכוללת נטו בסך של כ- 182 מיליון ש"ח מגלמת תשואה אפקטיבית של כ- 3.18% ברוטו במח"מ של 4.66 שנים.

לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראה נספח ד'2 לדוח הדירקטוריון.

2. הנפקת סדרת חוב חדשה

בחודש יולי 2012 הנפיקה החברה כ- 344 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') תמורת סך כולל של כ- 344 מיליון ש"ח. אגרות החוב הינן צמודות נושאות ריבית שנתית בשיעור 4.8% לשנה וניתנות לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים (תשלום ראשון בשיעור 10% מהקרן ייפרע ב- 2 ביולי 2019 ועוד שלושה תשלומים בשיעור 30% כל אחד ייפרע מיום 2 ביולי 2020 ועד ליום 2 ביולי 2022). תשלומי הריבית ישולמו ב- 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022. שיעור הריבית האפקטיבית בגין הנפקת הסדרה הני"ל הינו 4.85%.

לגבי תנאים להעמדת אגרות החוב לפירעון מוקדם ראה ביאור 4.ב לדוחות הכספים ביניים ליום 30 ביוני 2012.

3. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

במהלך התקופה המדווחת ולאחריה, ביצעה הקבוצה רכישות להגדלת זכויותיה בנכסים אסטרטגיים שהיו בשליטה משותפת של הקבוצה בהיקף כספי של כ- 45 מיליון ש"ח (חלק הקבוצה). לפרטים נוספים ראה ביאור 4.ד/ה. לדוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2012.

4. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

• **פרויקט אטריום (רמת גן)** – לחברה אושרה תוכנית לתוספת בניה לכ-22 אלף מ"ר ברוטו עילי למשרדים ותעסוקה, בחודש אפריל 2012, אשר פורסמה בילקוט הפירסומים. בעקבות כך במהלך הרבעון קבלה החברה החלטה על בניית המגדל בהיקף המוגדל של כ- 52 אלף מ"ר עילי והגדלת תקציב הבנייה בהתאם.

• **זכויות חכירה במגרש בתוצרת הארץ (תל אביב)** – לפרטים ראה עמוד 58 לדוח הדירקטוריון לשנת 2011. במהלך תקופת הדוח ניהלו אמות וגב ים מגעים ראשוניים להרחבת הפרויקט באמצעות צירוף מגרשים סמוכים, שיאפשרו הקמה של כ- 50 אלף מ"ר עילי, וכן חניון תת קרקעי לכ- 1,450 מקומות חניה.

בנוסף, אמות וגב ים הגישו בקשה להיתר בניה להקמת חניונים תת-קרקעיים, בשטח כולל של כ- 29 אלף מ"ר תת קרקעי.

במקביל ובהתאם להסכם שנחתם בין החברות ובין עיריית תל-אביב פועלות החברות להגשת תב"ע בסמכות מחוזית לתוספת זכויות של כ- 120 אלף מ"ר עילי (ברוטו), כ- 50 אלף מ"ר מרתפים, וכן לאישור ייעודים של משרדים, מסחר, מגורים ומלונאות.

לפרטים אודות מצבת הפרויקטים שבשלבי בניה ופרויקטים שנמצאים בשלבי תכנון ראה עמוד 57 לדוח הדירקטוריון לשנת 2011.

5. תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 למאי 2012, אישר הדירקטוריון אימוץ תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על-ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט 2011.

6. תכנית תגמול

א. תכנית תגמול למנכ"ל החברה - לפרטים ראה ביאור 19ח' לדוחות הכספיים לשנת 2011.

ב. תכנית אופציות לעובדים - לפרטים ראה ביאור 19ט' לדוחות הכספיים לשנת 2011.

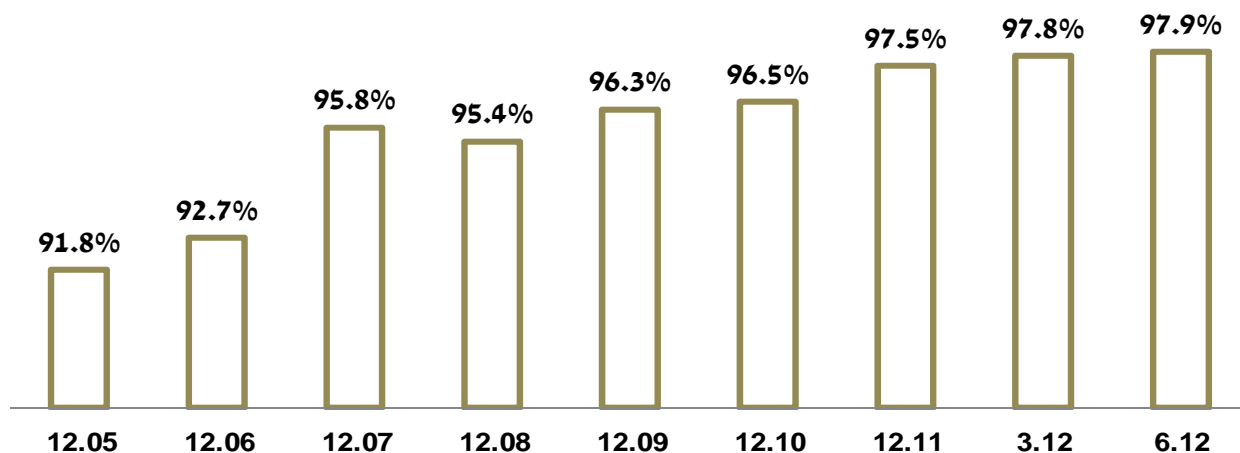
להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים:

שימושים	שטח עילי ליום 30.06.12	NOI לתקופה 1-6.12	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.12	שעור תפוסה ליום 30.06.12	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.12
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	214,642	93,278	2,434,087	97.5%	619,172
מרכזים מסחריים	106,958	71,965	1,839,869	98.1%	62,242
סופרמרקטים	40,274	21,479	600,875	100.0%	-
פארקים תעשייתיים	222,002	38,607	967,882	98.2%	-
תחנות מרכזיות	12,111	2,465	76,211	91.1%	-
אחר	-	-	-	-	35,800
סך הכל	595,987	**227,794	*5,918,924	97.9%	717,214

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.06.12	NOI לתקופה 1-6.12	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.12	שעור תפוסה ליום 30.06.12	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.12
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	114,537	60,865	1,624,388	97.5%	296,764
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	229,702	89,602	2,337,325	96.8%	358,208
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	166,840	43,623	1,114,249	99.5%	-
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	84,908	33,704	842,962	98.2%	62,242
סך הכל	595,987	**227,794	*5,918,924	97.9%	717,214

*לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי. **לא כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן
השטח לא כולל כ- 9,100 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים), בשטח כולל של כ- 230 אלף מ"ר.

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



(Net Operating Income) NOI

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

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

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

צמיחה לצד השבחה (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 2</u> <u>2011</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2011</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2011</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2012</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2012</u>	באלפי ₪
103,634	106,665	107,269	107,686	108,821	ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾
2,301	2,939	1,773	-	-	נכסים שמוינו לנדל"ן בהקמה ⁽²⁾
381	2,570	3,430	4,240	5,419	נכסים בישראל שנרכשו ⁽³⁾
106,316	112,174	112,472	111,926	114,240	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI

(2) ת.מ חיפה ובנק מסד ת"א.

(3) נכס במודיעין ונכס בקיסריה.

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2012 הסתכם ל-114 מיליון ש"ח לעומת 106 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-7.5%.

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2012 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-109 מיליון ש"ח לעומת 104 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-5%.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2012:

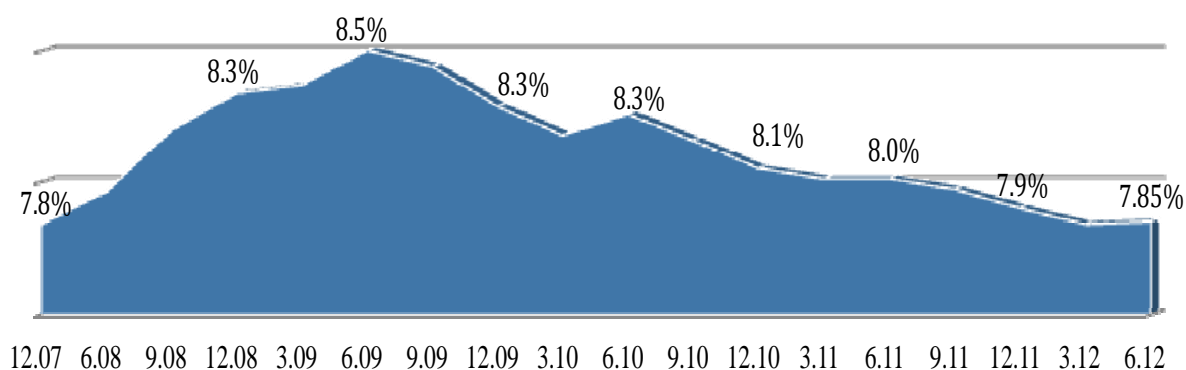
מיליוני ₪	
5,933	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2012
(112)	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
5,821	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2012
114.2	NOI רבעון שני 2012 בישראל
457	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2012
≡	NOI צפוי בגין שינויי שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
457	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.85%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 10.

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

כל שינוי חיובי או שלילי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) משפיע במוצק על שווי תיק הנדל"ן של הקבוצה בכ- 185 מיליון ₪.

השינוי בשיעור התשואה המשוקלל בשנים האחרונות



(Funds From Operations) FFO

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

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

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

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

לשנה 2011	לתקופה 4-6/11	לתקופה 4-6/12	לתקופה 1-6/11	לתקופה 1-6/12	
143,231	126,951	43,690	163,255	88,614	רווח נקי לתקופה
(13,408)	(16,928)	696	(16,124)	1,611	פעילות שהופסקה
(117,269)	(100,654)	(34,984)	(100,654)	(34,984)	התאמת שווי הוגן
151,208	14,213	8,484	8,398	25,647	מיסים נדחים
(968)	-	-	-	-	הפרשות
4,240	954	1,299	1,578	2,598	שערוך כתבי אופציות ואחרות
(907)	(707)	284	21	475	פחת, הפחתות ושונות
166,127	23,829	19,469	56,474	83,961	FFO נומינלי
76,028	36,448	45,004	60,360	43,354	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
242,155	60,277	64,473	116,834	127,315	FFO ריאלי
105	26.2	27.7	50.7	54.7	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב- FFO בחציון ראשון לשנת 2012 לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 10 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעלייה ב- EBITDA בסך של כ- 17 מיליון ש"ח ובקיזוז עליה בריבית הריאלית בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

FFO למניה עלה ל- 54.7 אגורות בחציון הראשון לשנת 2012 מ- 50.7 אגורות בחציון הראשון לשנת 2011, גידול של כ- 7.9%.

תחזית לשנת 2012

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

- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2012.
- סביבת אינפלציה בשנת 2012 של כ- 2%.
- הנתונים בפועל כוללים את השפעת הרכישות כפי שמתואר בעמוד 7.

בפועל 2011	תחזית 2012	בפועל 1-6/12	
434	448-458	226	NOI (במיליוני ש"ח)
242	245-255	127	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
105	105-109	54.7	FFO / למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2012 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אמדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

תוצאות הפעילות

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

לשנת	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1	
2011	2011	2012	2011	2012	
493,221	121,006	129,043	239,957	256,063	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>58,812</u>	<u>14,690</u>	<u>14,803</u>	<u>30,194</u>	<u>29,897</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
434,409	106,316	114,240	209,763	226,166	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
117,269	100,654	34,984	100,654	34,984	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
41,308	9,516	10,920	19,560	20,586	הוצאות הנהלה וכלליות
915	227	225	455	453	תרומות
<u>(2,218)</u>	<u>(208)</u>	<u>(110)</u>	<u>867</u>	<u>(228)</u>	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
511,673	197,435	138,189	289,535	240,339	רווח מפעולות רגילות
<u>229,243</u>	<u>73,122</u>	<u>85,362</u>	<u>133,653</u>	<u>122,581</u>	הוצאות מימון, נטו
282,430	124,313	52,827	155,882	117,758	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסה
114,163	-	-	-	-	הוצאות מיסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה
<u>38,444</u>	<u>14,290</u>	<u>8,441</u>	<u>8,751</u>	<u>27,533</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
129,823	110,023	44,386	147,131	90,225	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>13,408</u>	<u>16,928</u>	<u>(696)</u>	<u>16,124</u>	<u>(1,611)</u>	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
143,231	126,951	43,690	163,255	88,614	רווח נקי לתקופה

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 256 מיליון ש"ח לעומת סך של 240 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6.7%. הגידול בסך 16 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 12 מיליון ש"ח ומגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך 2011 בסך של כ-9 מיליון ש"ח ומנגד קיטון של כ-5 מיליון ש"ח בגין נכסים שהניבו בתקופה המקבילה המוצגים בנדל"ן בהקמה בתקופה הנוכחית.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-30 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בשנה המדווחת בסך של 21 מיליון ש"ח לעומת סך של 20 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ-123 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 134 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 11 מיליון ש"ח מוסבר כדלקמן :

- קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-17 מיליון ש"ח, עקב עליה בשיעור המדד ב-2.15% בתקופה המקבילה אשתקד לעומת עליה בשיעור המדד ב-1.25% בתקופה המדווחת.
- גידול בהוצאות ריבית בסך 6 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי, שהסתכם לתאריך המאזן בכ-4 מיליארד .

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-28 מיליון ש"ח לעומת של כ-9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעקבות פרסום החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) כך שמש חברות עלה ל-25% משיעור מס עתידי שהיה צפוי להיות בגובה 18% בתקופה המקבילה וכתוצאה מהפרשי מדד נמוכים לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

• תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 174 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 157 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ש"ח

<u>מקורות</u>	
174	מפעילות שוטפת
182	הנפקת אגרות חוב
50	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3	אחרות
<u>409</u>	סך מקורות
<u>שימושים</u>	
140	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
41	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
75	דיבידנד ששולם
<u>1</u>	השקעה ברכוש קבוע ואחרות
<u>257</u>	סה"כ שימושים
<u>152</u>	עליה במזומנים

החוב הפיננסי נטו לתאריך המאזן הינו כ- 3.7 מיליארד ש"ח.

כ- 65% מכלל הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ששווים כ- 4.3 מיליארד ש"ח אינם משועבדים.

מסגרות אשראי מאושרות

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

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

ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 3 לנובמבר, 2014.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2011.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

• גרעון בהון החוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 30 ביוני 2012 הסתכם לסך של 289 מיליון ש"ח. לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 600 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 4.3 מיליארד ש"ח. לפיכך, קיום גירעון בהון החוזר של החברה, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות. בנוסף, במסגרת ההתחייבויות השוטפות מוצגת הלוואת ליווי בנקאי לבנייה בסך של כ- 226 מיליון ש"ח, אשר בכוונת החברה להאריך ולהגדיל כחלק מהחלטתה על המשך הבנייה של פרויקט אטריום (רמת-גן) והגדלת תקציב הבנייה.

• דירוג אשראי

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

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

• מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 4 מיליארד ש"ח, מתוכם 3.7 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 5.9 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח א' לדו"ח.

• הון עצמי

ההון העצמי הכספי ליום 30.06.12 הסתכם לסך של 2.40 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.30 ש"ח).

ההון העצמי ליום 31.12.11 הסתכם לסך של 2.38 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.23 ש"ח).

• דיבידנד

בחודש מרץ 2012, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2012 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 64 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2012, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה לרבעון, (כ- 74,597 אלפי ש"ח) ששולמו במהלך חודש אפריל ויוני 2012. באוגוסט 2012, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה (כ- 37,311 מיליון ש"ח) שישולם במהלך ספטמבר 2012.

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

במבט קדימה

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

אבי מוסלר

מנכ"ל החברה

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 13 באוגוסט, 2012.

נספחים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ו' - דוחות נפרדים

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

פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2011 .

2. **סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד**

א. **מחירי נכסים מניבים**

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

ב. **עלות המימון**

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

ג. **שינויים בשיעורי האינפלציה**

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

3. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

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

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 30/06/12	+2.5%	+5.0%	
81,161	40,581	*1,623,226	(40,581)	(81,161)	הלוואות צמודות מדד
98,534	49,267	*1,970,688	(49,267)	(98,534)	אג"ח צמודות מדד
179,695	89,848		(89,848)	(179,695)	

* השווי הוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי הוגן (לפי שיעור היוון של 3.95% - 4.63% בהתאם למח"מ) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 30/06/12	+5%	+10%	
(29)	(129)	445,787	113	234	הלוואות בריבית משתנה

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 30/06/12	+5%	+10%	
(26,890)	(13,350)	1,623,226	13,163	26,142	הלוואות שקליות
(875)	(434)	42,203	428	849	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(27,765)	(13,784)		13,590	26,991	

* השווי הוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

לשינויים בריבית לפדיון** (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 30/06/12	+5%	+10%	
(21,883)	(10,893)	1,928,485	10,798	21,503	אג"ח מונפק

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 30/06/12	+5%	+10%	
(28,363)	(14,098)	1,849,133	13,934	27,705	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

** הריבית לפדיון היא הריבית אשר בהיוון תזרים המזומנים הצפוי מהאג"ח (קרן וריבית) זרימה לשווי הוגן שהינו השווי שבו נסחרות האג"ח.

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-30/06/12 3.75%).

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בשע"ח		שווי הוגן*	עליה בשע"ח		
-10%	-5%	ליום 30/06/12	+5%	+10%	
(11,362)	(5,681)	(113,617)	5,681	11,362	השקעות בדולר קנדי
11,272	5,636	112,720	(5,636)	(11,272)	התחייבויות בדולר קנדי
(90)	(45)		45	90	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה ריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 30/06/12	+5%	+10%	
569	229	(113,617)	(444)	(778)	השקעות בדולר קנדי
(279)	(139)	112,720	139	277	התחייבויות בדולר קנדי
290	90		(305)	(501)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

א. תרומות

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

ב. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

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

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

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

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

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

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2011 - פרטים נוספים על התאגיד, כפי שפורסם ביום 15 במרץ 2012.

ג. דירקטורים בלתי תלויים

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

לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו- דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

ד. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

ייחוד פעולות

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

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

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

תוכנית הביקורת

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

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

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

תכנית העבודה מאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה.

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר

מנכ"ל החברה.

הגשת דוחות הביקורת

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

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

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

תגמול

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

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

ה. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

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

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

הוועדה וחבריה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

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

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

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

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 7 באוגוסט 2012. בישיבת הוועדה השתתפו שלושה חברי הוועדה (גברת לוי לא נכחה). כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, היועצת המשפטית, רואי החשבון המבקרים והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון השני של שנת 2012. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים זאת, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה כמו כן ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שישמשו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ביניים לרבעון השני של שנת 2012 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 13 לאוגוסט 2012. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו שמונה מחברי הדירקטוריון.

ו. הדירקטוריון

ברבעון השני של שנת 2012 קיים הדירקטוריון 5 ישיבות. ועדות הדירקטוריון קיימו ישיבות נוספות.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי הוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. **בקביעת השווי הוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים.** בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי הוגן של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב. בקביעת השווי הוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ואו שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2011 בביאור 18א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 22 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 211 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 145 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 21 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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

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

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב נומינלי ליום 30/06/12 ²	ערך נקוב צמוד ליום 30/06/12	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/12	שווי בורסאי ליום 30/06/12	סכום ריבית שנצברה ליום 30/06/12	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אפשרות המרה לני"ע אחרים
באלפי ש"ח											
05/06/06	500,000	1,146,528	1,204,666	1,204,666	1,139,629	58,906	4.95%	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019 (כולל)	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010-2019 (כולל)	מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	אין
				דירוג							
				מעלות	מידרוג						
								זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה			
								<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הני"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 מידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p>			
				<p>דירוג נוכחי מיום 16.1.11 ilA+/Stable</p> <p>דירוג מ- 17.1.10 ועד 16.1.11 ilA/Stable</p> <p>דירוג מ- 7.7.09 ועד 17.1.10 ilA/Negative</p>		<p>דירוג מיום 22.12.11 Aa3/Stable</p> <p>דירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11 A1/Positive</p> <p>דירוג מ- 22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable</p>				שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח.	
				<p>דירוג מ- 30.11.08 ועד 7.7.09 ilA/Stable</p> <p>דירוג מ- 14.8.08 ועד 30.11.08 ilAA-/Negative</p> <p>דירוג מההנפקה ועד 14.8.08 ilAA-/Stable</p>		<p>דירוג מ- 12/08 ועד 22.6.10 A1/Negative</p> <p>דירוג מההנפקה ועד 12/08 Aa3/Stable</p>					

² גידול בערך הנקוב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח 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 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ומביצוע הקצאה פרטית של 40,000,000 ש"ח ע.נ. לגופים מוסדיים בדצמבר 2009.

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

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

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

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב נומינלי ליום 30/06/12	ערך נקוב צמוד ליום 30/06/12	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/12	שווי בורסאי ליום 30/06/12	סכום ריבית שנצברה ליום 30/06/12	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אפשרות המרה לני"ע אחרים
			באלפי ש"ח								
31/12/09	168,000	³ 671,082	737,877	737,877	788,856	17,109	4.9%	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל)	מדד 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				
							מידרוג				
							דירוג נוכחי מיום 22.12.11				
							Aa3/Stable				
							דירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11				
							A1/Positive				
							דירוג מ- 22.6.10 ועד 20.12.10				
							A1/Stable				
							דירוג מ- 31.12.09 ועד 22.6.10				
							A1/Negative				
							<p>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 הני"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.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p>				

³ גידול בערך הנקוב חל בעקבות מימוש והמרת 1,119,936 כתבי אופציה (סדרה 6) ל- 111,993,600 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ובעקבות הרחבת הסדרה הקיימת בהנפקה לציבור של 83,588,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ביום 26.12.10, מביצוע הנפקה פרטית של 150,000,000 ש"ח ע.ג. לגופים מוסדיים בדצמבר 2011, מהנפקה פרטית של 31,500,000 ש"ח ע.ג. לגופים מוסדיים בפברואר 2012 ומהנפקה פרטית של 126,000,000 ש"ח ע.ג. לגופים מוסדיים במאי 2012.

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

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

אמות השקעות בע"מ

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה ליום 30 ביוני, 2012 (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות	ללא הצמדה	הצמדה למדד	מטח אחר *	דולר ארה"ב	דולר קנדי	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
348,879	-	344,130	-	740	-	4,009	רכוש שוטף כספי
14,021	-	14,021	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
462	462	-	-	-	-	-	לקוחות
23,572	2,137	21,414	-	-	-	21	נכסי מס שוטפים, נטו
114,167	177	-	-	-	-	113,990	חייבים ויתרות חובה
501,101	2,776	379,565	-	740	-	118,020	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
15,761	-	15,761	-	-	-	-	נכס פיננסי זמין למכירה
18,765	529	-	18,236	-	-	-	יתרות חובה לזמן ארוך
535,627	3,305	395,326	18,236	740	-	118,020	סך נכסים כספיים
6,650,418	6,650,418	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
15,843	15,843	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
6,666,261	6,666,261	-	-	-	-	-	סך נכסים לא כספיים
7,201,888	6,669,566	395,326	18,236	740	-	118,020	סך הנכסים
519,317	-	241,776	243,211	666	33,664	-	התחייבויות שוטפות
7,725	-	7,725	-	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
4,225	4,225	-	-	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
128,376	7,370	30,479	90,527	-	-	-	התחייבויות מס שוטפות
15,467	-	15,467	-	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
115,315	7,058	-	-	-	-	108,257	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
790,425	18,653	295,447	333,738	666	33,664	108,257	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
1,828,450	-	-	1,828,450	-	-	-	התחייבויות שאינן שוטפות
1,704,075	-	169,423	1,528,919	5,733	-	-	אגרות חוב
3,532,525	-	169,423	3,357,369	5,733	-	0	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
4,322,950	18,653	464,870	3,691,107	6,399	33,664	108,257	סך התחייבויות כספיות
411,021	411,021	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
20,566	20,566	-	-	-	-	-	הפרשות
44,876	1,713	-	43,163	-	-	-	אחרות
476,463	433,300	-	43,163	-	-	-	סך התחייבויות לא כספיות
4,799,413	451,953	464,870	3,734,270	6,399	33,664	108,257	סך ההתחייבויות
(3,787,323)	(15,348)	(69,544)	(3,672,871)	(5,659)	(33,664)	9,763	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

* בעיקר יורו ופוריינט הונגרי

אמות השקעות בע"מ

נספח ו' - דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012**

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2012 ואת הדוח התמציתי המאוחד על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 38% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2012, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 51% ו- 52% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותם תאגידים נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS34.

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 13 באוגוסט 2012

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2011	2012	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
196,265	411,222	348,879	רכוש שוטף
-	5,415	-	מזומנים ושווי מזומנים
17,061	14,486	14,021	פיקדונות ומזומנים מוגבלים לקוחות
904	820	462	נכסי מס שוטפים, נטו
28,991	29,446	23,572	חייבים ויתרות חובה
4,000	4,000	-	נכס מיועד למימוש
116,987	22,514	114,167	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
364,208	487,903	501,101	סך-הכל רכוש שוטף
5,826,830	5,650,869	5,933,204	רכוש בלתי שוטף
658,868	538,365	717,214	נדל"ן להשקעה
6,485,698	6,189,234	6,650,418	נדל"ן להשקעה בהקמה
4,790	4,995	18,765	יתרות חובה לזמן ארוך
15,207	15,283	15,843	רכוש קבוע, נטו
7,885	17,677	-	נכסי מיסים נדחים
15,794	19,036	15,761	נכס פיננסי זמין למכירה
-	94,336	-	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
6,529,374	6,340,561	6,700,787	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
6,893,582	6,828,464	7,201,888	סך-הכל נכסים
286,706	267,694	519,317	התחייבויות שוטפות
16,883	8,840	7,725	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
3,237	3,508	4,225	ספקים ונותני שירותים
81,811	123,327	128,376	התחייבויות מס שוטפות, נטו
23,660	22,246	15,467	זכאים ויתרות זכות
18,476	13,941	115,315	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
430,773	439,556	790,425	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
1,631,988	1,612,937	1,828,450	סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,899,574	1,898,101	1,704,075	התחייבויות שאינן שוטפות
20,716	24,684	20,566	אגרות חוב
35,680	36,305	44,876	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
389,344	261,149	411,021	הפרשות
102,349	98,493	-	אחרות
4,079,651	3,931,669	4,008,988	מיסים נדחים, נטו
2,383,272	2,457,349	2,402,595	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
(114)	(110)	(120)	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
2,383,158	2,457,239	2,402,475	הון עצמי
6,893,582	6,828,464	7,201,888	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
			סך-הכל הון עצמי
			סך-הכל התחייבויות והון עצמי

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
13 באוגוסט, 2012

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
493,221	121,006	129,043	239,957	256,063
58,812	14,690	14,803	30,194	29,897
434,409	106,316	114,240	209,763	226,166
117,269	100,654	34,984	100,654	34,984
551,678	206,970	149,224	310,417	261,150
41,308	9,516	10,920	19,560	20,586
915	227	225	455	453
(2,218)	(208)	(110)	867	(228)
511,673	197,435	138,189	289,535	240,339
2,269	312	1,894	1,024	3,105
(231,512)	(73,434)	(87,256)	(134,677)	(125,686)
(229,243)	(73,122)	(85,362)	(133,653)	(122,581)
282,430	124,313	52,827	155,882	117,758
(152,607)	(14,290)	(8,441)	(8,751)	(27,533)
129,823	110,023	44,386	147,131	90,225
13,408	16,928	(696)	16,124	(1,611)
143,231	126,951	43,690	163,255	88,614
143,240	126,954	43,693	163,434	88,620
(9)	(3)	(3)	(179)	(6)
143,231	126,951	43,690	163,255	88,614
0.56	0.48	0.19	0.64	0.39
0.06	0.07	(0.00)	0.07	(0.01)
0.62	0.55	0.19	0.71	0.38
0.56	0.47	0.19	0.63	0.39
0.06	0.07	(0.00)	0.07	(0.01)
0.62	0.55	0.19	0.70	0.38
230,902	230,580	233,134	230,529	232,899
231,200	231,915	233,347	231,886	233,110

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלי מניות החברה

בעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

מפעילות נמשכת

מפעילות שהופסקה

סך-הכל

בדילול מלא

מפעילות נמשכת

מפעילות שהופסקה

סך-הכל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
143,231	126,951	43,690	163,255	88,614
(4,162)	(919)	448	(919)	854
(106)	5	16	198	104
(4,268)	(914)	464	(721)	958
<u>138,963</u>	<u>126,037</u>	<u>44,154</u>	<u>162,534</u>	<u>89,572</u>
138,972	126,040	44,157	162,713	89,578
(9)	(3)	(3)	(179)	(6)
<u>138,963</u>	<u>126,037</u>	<u>44,154</u>	<u>162,534</u>	<u>89,572</u>

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס)

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
חוץ
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל
מיוחס ל:
בעלי מניות החברה
בעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
(בלתימבוקר)

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות		קרן הון בגין נכס פיננסי	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות		
		סך-הכל	הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ							
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,383,158	(114)	2,383,272	(106)	(4,162)	964,028	6,840	8,357	1,134,951	273,364	יתרה ליום 1 בינואר 2012
88,614	(6)	88,620	-	-	88,620	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
958	-	958	104	854	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
89,572	(6)	89,578	104	854	88,620	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
1,255	-	1,255	-	-	-	(645)	1,690	210	-	מימוש כתבי אופציות לעובדים
2,480	-	2,480	-	-	-	2,480	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
157	-	157	-	-	-	119	-	-	38	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות והנפקה לדירקטורים
450	-	450	-	-	-	(678)	1,033	95	-	הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת הטבה
(74,597)	-	(74,597)	-	-	(74,597)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
<u>2,402,475</u>	<u>(120)</u>	<u>2,402,595</u>	<u>(2)</u>	<u>(3,308)</u>	<u>978,051</u>	<u>8,116</u>	<u>8,357</u>	<u>1,137,674</u>	<u>273,707</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2012

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
(בלתי מבוקר)

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של		קרן הון בגין עסקאות תקבולים על		פרמיה על	הון המניות	הון המניות	
			קרב הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה	פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום	חשבון כתבי				
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,346,251	(105)	2,346,356	-	-	950,092	9,540	8,357	1,107,523	270,844	יתרה ליום 1 בינואר 2011
163,255	(179)	163,434	-	-	163,434	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(721)	-	(721)	198	(919)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
162,534	(179)	162,713	198	(919)	163,434	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
1,642	-	1,642	-	-	-	(938)	-	2,287	293	מימוש כתבי אופציות לעובדים
1,923	174	1,749	-	-	-	1,749	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
147	-	147	-	-	-	128	-	-	19	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
9,299	-	9,299	-	-	-	-	-	9,299	-	הקצאת מניות לנושא משרה
(64,557)	-	(64,557)	-	-	(64,557)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
2,457,239	(110)	2,457,349	198	(919)	1,048,969	10,479	8,357	1,119,109	271,156	יתרה ליום 30 ביוני 2011

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
(בלתי מבוקר)

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות		קרן הון בגין נכס פיננסי	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות		
		סך-הכל	הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ							
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,393,752	(117)	2,393,869	(18)	(3,756)	971,669	6,886	8,357	1,137,179	273,552	יתרה ליום 1 באפריל 2012
43,690	(3)	43,693		448	43,693	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
464	-	464	16	448	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
44,154	(3)	44,157	16	448	43,693	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
355	-	355	-	-	-	(295)	590	60	60	מימוש כתבי אופציות לעובדים
1,240	-	1,240	-	-	-	1,240	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
60	-	60	-	-	-	60	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
225	-	225	-	-	-	225	(95)	95	95	הקצאת מניות לנושא משרה
(37,311)	-	(37,311)	-	-	(37,311)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
<u>2,402,475</u>	<u>(120)</u>	<u>2,402,595</u>	<u>(2)</u>	<u>(3,308)</u>	<u>978,051</u>	<u>8,116</u>	<u>8,357</u>	<u>1,137,674</u>	<u>273,707</u>	יתרה ליום 30 ביוני 2012

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
(בלתי מבוקר)

		התאמות		קרן הון		קרן הון בגין		תקבולים על		פרמיה על			
זכויות שאינן		סך-הכל	הנובעות	קרן הון	בגין נכס	עסקאות	תקבולים על	חשבון כתבי	מניה על	מניות	הון המניות		
מקנות	שליטה	המניות	מספרים של	פיננסי	עודפים	מבוסס מניות	תשלום	אופציות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון עצמי	של החברה	של החברה	פעילות חוץ	זמין למכירה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,352,046	(107)	2,352,153	193	-	954,304	9,484	8,357	1,108,813	271,002	יתרה ליום 1 באפריל 2011			
126,951	(3)	126,954			126,954	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה			
(914)	-	(914)	5	(919)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר			
126,037	(3)	126,040	5	(919)	126,954	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה			
700	-	700	-	-	-	(432)	-	997	135	מימוש כתבי אופציות לעובדים			
1,363	-	1,363	-	-	-	1,363	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים			
83	-	83	-	-	-	64	-	-	19	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים			
9,299	-	9,299	-	-	-	-	-	9,299	-	הקצאת מניות לנושא משרה			
(32,289)	-	(32,289)	-	-	(32,289)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם			
2,457,239	(110)	2,457,349	198	(919)	1,048,969	10,479	8,357	1,119,109	271,156	יתרה ליום 30 ביוני 2011			

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

אמות השקעות בע"מ

**דוח תמציתיים על השינויים בהון העצמי
(מבוקר)**

סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות		קרן הון בגין עסקאות תשלום	קרן הון בגין תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות		
			הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה						
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,346,251	(105)	2,346,356	-	-	950,092	9,540	8,357	1,107,523	270,844	יתרה ליום 1 בינואר 2011
143,231	(9)	143,240	-	-	143,240	-	-	-	-	רווח נקי
(4,268)	-	(4,268)	(106)	(4,162)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
138,963	(9)	138,972	(106)	(4,162)	143,240	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
12,440	-	12,440	-	-	-	(8,068)	-	18,129	2,379	מימוש כתבי אופציות לעובדים
3,984	-	3,984	-	-	-	3,984	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
275	-	275	-	-	-	256	-	-	19	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
10,549	-	10,549	-	-	-	1,128	-	9,299	122	הקצאת מניות לנושא משרה
(129,304)	-	(129,304)	-	-	(129,304)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
<u>2,383,158</u>	<u>(114)</u>	<u>2,383,272</u>	<u>(106)</u>	<u>(4,162)</u>	<u>964,028</u>	<u>6,840</u>	<u>8,357</u>	<u>1,134,951</u>	<u>273,364</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

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

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
143,231	126,951	43,690	163,255	88,614
84,404	(53,736)	47,343	(5,836)	84,919
227,635	73,215	91,033	157,419	173,533
(7,392)	(1,967)	(2,361)	(3,854)	(3,834)
220,243	71,248	88,672	153,565	169,699
(422,845)	(126,681)	(68,337)	(160,649)	(139,542)
-	-	-	-	2,056
30,518	30,518	-	30,518	-
33,006	33,006	-	33,006	-
(2,481)	187	(784)	(7,430)	(1,152)
(361,802)	(62,970)	(69,121)	(104,555)	(138,638)
12,639	5,698	7,256	5,698	7,256
(349,163)	(57,272)	(61,865)	(98,857)	(131,382)
576,344	515,790	29,060	531,055	49,670
(129,304)	(64,557)	(74,597)	(64,557)	(74,597)
163,527	-	146,168	-	181,708
12,160	-	355	821	1,255
19	19	-	19	38
(86,165)	(15,362)	(17,415)	(31,985)	(38,573)
(152,849)	(1,266)	(1,359)	(1,266)	(1,359)
(96,789)	(77,461)	(1,800)	(118,610)	(960)
286,943	357,163	80,412	315,477	117,182
(5,675)	(3,585)	(2,669)	(2,773)	(3,169)
281,268	353,578	77,743	312,704	114,013
152,776	367,408	102,324	368,341	152,077
(428)	146	2,226	(929)	253
61	(135)	229	(46)	284
43,856	43,803	244,100	43,856	196,265
196,265	411,222	348,879	411,222	348,879

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

תמורה ממימוש נכס והתחייבויות מיועדים למימוש, נטו
 יציאה מאיחוד ופירעון הלוואה שניתנה לחברת בת
 לשעבר

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 דיבידנד ששולם

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב
 בניכוי הוצאות הנפקה

מימוש כתבי אופציה לעובדים

הנפקת מניות לדירקטורים

פרעון הלוואות לזמן ארוך

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות
 נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות
 שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
 במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

אמות השקעות בע"מ
נספחים לדוח תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(117,269)	(100,655)	(34,984)	(100,655)	(34,984)
(13,408)	(16,928)	696	(16,124)	1,611
41,982	21,774	22,202	36,516	21,474
34,046	14,169	20,969	22,833	20,046
4,240	954	1,300	1,578	2,599
151,208	14,213	8,484	8,398	25,647
(1,875)	(709)	270	20	461
98,924	(67,182)	18,937	(47,434)	36,854
(3,900)	402	5,358	(1,288)	3,134
(1,951)	5,151	(218)	8,477	4,918
(4,039)	(9,867)	(1,984)	(3,388)	(5,758)
847	(64)	(4)	500	128
(5,477)	17,824	25,254	37,297	45,643
(14,520)	13,446	28,406	41,598	48,065
84,404	(53,736)	47,343	(5,836)	84,919
13,469	617	896	1,857	3,172
208	715	-	749	-
162,841	15,526	20,922	32,222	43,920
1,684	381	1,894	428	3,105
1,295	535	347	836	686
1,843	597	-	1,065	599

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

א.

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

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

עסקאות שלא במזומן

ב.

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

מידע נוסף

ג.

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שנתקבלו

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2012
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2012 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שנתיימה באותו מועד פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף ד' להלן.

ג. קביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות ביניים:

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכת שווי שבוצעה על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לחצי שנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני או על ידי הערכה המתבצעת על ידי החברה.

לגבי נדל"ן להשקעה בהקמה, בכל תאריך דיווח ביניים בוחנת החברה גם את העלויות אשר הושקעו בהקמת הנכס, את אומדן העלויות הנדרשות להשלמתו, את התקדמות הבניה ושינויים אחרים בשוק הנדל"ן הרלוונטי כגון מחירי השכירות.

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

הוצאות (הכנסות) מסים שוטפים בתקופות ביניים נצברות תוך שימוש בשיעור מס ההכנסה האפקטיבי השנתי הממוצע. לצורך חישוב שיעור מס ההכנסה האפקטיבי, מופחתים הפסדים לצורכי מס אשר לא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים, הצפויים להפחית את חבות המס בשנת הדיווח.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		
	2011	2012	2011	2012	
%	%	%	%	%	
2.17	1.46	0.58	2.17	0.96	מדד המחירים לצרכן
2.55	1.27	1.25	2.15	1.25	בישראל (מדד בגין)
					בישראל (מדד ידוע)
7.66	(1.90)	5.60	(3.80)	2.67	שער חליפין מול הש"ח
5.20	(1.70)	2.71	(0.60)	2.29	דולר ארה"ב
(6.19)	0.49	0.60	10.59	7.13	דולר קנדי
					פורינט הונגרי (HUF)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2012
(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים המשפיעים על תקופות דיווח קודמות:

למידע בדבר התקנים, הפרשנויות והתיקונים לתקנים המנויים להלן, ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2011:

- **תיקון IAS 12 "מיסים על הכנסה"**
- ב. **תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה אשרצפוי האועשוי הלהיותלהם השפעה על תקופות עתידיות:**
 - **תיקון IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה" (קיצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)**
במסגרת התיקון נקבע, כי על מנת לעמוד בתנאי קיצוץ נכס פיננסי והתחייבות פיננסית, זכות הקיצוץ אינה יכולה להיות תלויה אירוע עתידי ועליה להיות ניתנת לאכיפה במהלך העסקים הרגיל, במקרה של פשיטת רגל, חדלות פירעון או כשל אשראי. כמו כן, תנאי הסילוק נטו עשוי להתקיים גם כאשר בפועל הסילוק מתבצע בברוטו אם אינו משאיר סיכון אשראי או סיכון נזילות משמעותיים, ואם הסכומים לקבל והסכומים לשלם הם חלק מתהליך סילוק יחיד. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014, או לאחריו, אימוץ מוקדם אפשרי.
 - בשלב זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה.
 - **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (קיצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)**
התיקון קובע דרישות גילוי נוספות בנוגע לקיצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות על מנת לאפשר הערכה של ההשפעות האפשריות של הסכמי הקיצוץ למיניהם. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.
 - למידע בדבר תאריכי התחילה והוראות המעבר של התקנים, התיקונים לתקנים והפרשנויות המפורטים להלן ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך:
- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**
- **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**
- **IFRS 11 "הסדרים משותפים"**
- **IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות"**
- **IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובמיזמים משותפים"**
- **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**
- **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)**

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2012
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. דיבידנד שהוכרז:

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, בחודש מרץ 2012 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2012 בכונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.64 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי, 2012 על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני, של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה לרבעון (כ- 75 מיליון ש"ח) ששולמו במהלך החודשים אפריל ויוני.

באוגוסט 2012, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה (כ- 37 מיליון ש"ח) שישולם בחודש ספטמבר, 2012.

ב. אגרות חוב סדרה ג':

ביום 12 בפברואר, 2012 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 31.5 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב של החברה בדרך של הרחבת סדרה ג', לשלושה ניצעים שאינם בעלי עניין בחברה במחיר של 113 ש"ח (לכל 100 ש"ח ע.נ.) בתמורה לסך כולל של כ- 35.6 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין הרחבה זו, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (כ- 55 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה עבור אגרות החוב למרכיב הריבית הצבורה ליום ההנפקה הוא 3.35%.

באפריל, 2012 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 126 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב של החברה בדרך של הרחבת סדרה ג', למספר ניצעים שאינם בעלי עניין בחברה במחיר של 116.2 ש"ח (לכל 100 ש"ח ע.נ.) בתמורה לסך כולל של כ- 146.5 מיליון ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבית בגין הרחבה זו, בהתחשב בעלויות גיוס שיוחסו להנפקתן (כ- 356 אלפי ש"ח) וייחוס חלק מהתמורה עבור אגרות החוב למרכיב הריבית הצבורה ליום ההנפקה הוא 3.14%. לאחר ההקצאה יתרת הערך הנקוב של אגרות החוב מסדרה ג' הינם 671 מיליון ש"ח ערך נקוב.

ג. אגרות חוב סדרה ב':

בחודש יולי 2012 הנפיקה החברה 344 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ב' תמורת סך כולל של כ-344 מיליון ש"ח. אגרות החוב הינן צמודות נושאות ריבית שנתית בשיעור 4.8% לשנה וניתנות לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים, תשלום ראשון בשיעור 10% ביום 2 ביולי 2019 ועוד שלושה תשלומים בשיעור 30% כל אחד, מיום 2 ביולי 2020 ועד ליום 2 ביולי 2022. תשלומי הריבית ישולמו ב- 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022. שיעור הריבית האפקטיבית בגין הנפקת הסדרה הנ"ל הינו 4.85%.

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים בין היתר כדלהלן:

- שינוי שליטה;
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב') כגובה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- בנוסף, אגרת החוב כוללת הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2012
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי - (המשך)

ג. אגרות חוב סדרה ב' (המשך):

- בנוסף, אגרות החוב כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) שינוי שליטה; (4) הפסקת מסחר; (5) Cross Default וכיוצא בזה.

(התנאים האמורים ויתר התנאים מפורטים בטרם הנאמנות של אגרות החוב).

- ד. פארק רחובות - הקבוצה התקשרה עם שותפתה בנכס בהסכם המסדיר מחלוקת ארוכת שנים בין הצדדים ביחס לזכויות בנכס. לעניין זה ראה ביאור 18.ב(1) לדוח התקופתי של החברה לשנת 2011. על פי ההסכם הוגדלו זכויות הקבוצה בנכס מ- 33% ל- 50%. רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ- 24 מיליון ש"ח. הרכישה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.**

- ה. חניון מגדל המאה - ביולי 2012, לאחר תאריך המאזן, הקבוצה יחד עם שותפתה בנכס רכשה את מלוא זכויות ההפעלה מעיריית תל-אביב בחניון מקורה הממוקם בסמוך ובצמוד למבנה המגדל, בו 493 מקומות חניה, בשטח של 3,200 מ"ר. רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ- 21 מיליון ש"ח (חלק הקבוצה). הרכישה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2012, ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 ביוני 2012 הסתכם לסך של 783,000 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 41,873 ו-14,115 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות הביניים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 13 באוגוסט 2012

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
167,230	378,662	315,413
6,563	4,587	6,209
72,958	57,009	61,190
79,239	78,905	55,595
4,000	4,000	-
41	32	-
330,031	523,195	438,407
2,678,688	2,527,279	2,680,074
498,010	409,916	599,267
3,176,698	2,937,195	3,279,341
1,970,954	1,981,244	2,014,351
996,969	1,023,182	1,037,257
326	301	369
13,803	13,841	14,696
15,794	19,036	15,761
6,174,544	5,974,799	6,361,775
6,504,575	6,497,994	6,800,182
228,738	232,036	461,044
3,079	534	-
1,804	2,057	1,841
219,177	236,816	250,679
6,395	9,230	3,507
7,000	7,000	7,000
466,193	487,673	724,071
1,631,988	1,612,937	1,828,450
1,761,347	1,750,964	1,570,431
20,716	17,571	20,566
4,510	4,113	5,461
5,363	9,838	5,716
231,186	157,549	242,892
3,655,110	3,552,972	3,673,516
2,383,272	2,457,349	2,402,595
6,504,575	6,497,994	6,800,182

רכוש שוטף
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אג"ח
נכס מיועד למימוש
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
הלוואות ואגרות חוב לחברות מוחזקות
השקעה בחברות מוחזקות
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
נכס פיננסי זמין למכירה
סך-הכל רכוש בלתי שוטף
סך-הכל נכסים

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

התחייבויות שאינן שוטפות
אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
הפרשות
השקעות בחברות מוחזקות
אחרות
מיסים נדחים, נטו
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון עצמי
סך-הכל התחייבויות והון עצמי

13 באוגוסט, 2012

יהודית זינגר בלוזר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
204,715	49,259	55,145	96,675	109,624
15,232	3,187	4,508	6,544	9,750
189,483	46,072	50,637	90,131	99,874
71,219	68,992	20,347	68,992	20,347
260,702	115,064	70,984	159,123	120,221
14,240	8,126	3,858	15,906	6,444
900	225	225	450	450
245,562	106,713	66,901	142,767	113,327
88,960	237	46,032	352	70,092
(216,555)	(39,653)	(83,229)	(75,493)	(122,801)
117,967	67,297	29,704	67,626	60,618
(3,329)	326	393	742	829
92,693	51,368	14,836	84,161	40,957
207,331	118,991	44,933	152,529	102,404
81,993	10,037	1,208	7,098	13,714
125,338	108,954	43,725	145,431	88,690
17,902	18,000	(32)	18,003	(70)
143,240	126,954	43,693	163,434	88,620

הכנסות מדמי שכירות וניהול
נדל"ן להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים
הפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
חלק החברה ברווחי חברות
מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

**רווח מפעילות נמשכת לאחר
מיסים על ההכנסה**

רווח (הפסד) מפעילות
שהופסקה, נטו

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
143,240	126,954	43,693	163,434	88,620
(4,162)	(919)	448	(919)	854
(106)	5	16	198	104
<u>138,972</u>	<u>126,040</u>	<u>44,157</u>	<u>162,713</u>	<u>89,578</u>

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס):

רווח נקי לתקופה
שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה,
נטו
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של
פעילויות חוץ
סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
143,240	126,954	43,693	163,434	88,620
(15,705)	(86,475)	(14,809)	(74,822)	(12,209)
127,535	40,479	28,884	88,612	76,411
(5,026)	(4,760)	(51)	(4,831)	(88)
122,509	35,719	28,833	83,781	76,323
(341,143)	(93,130)	(31,058)	(113,817)	(80,551)
-	-	176,332	-	25,328
1,570	75	-	1,893	2,056
53,381	32,877	-	33,699	-
-	33,006	-	33,006	-
32,065	-	-	1,500	1,500
-	-	-	-	444
(254,127)	(27,172)	145,274	(43,719)	(51,223)
-	-	-	-	-
(254,127)	(27,172)	145,274	(43,719)	(51,223)
(129,304)	(64,557)	(74,597)	(64,557)	(74,597)
163,527	-	146,168	-	181,708
12,160	-	355	821	1,255
576,344	512,290	28,747	527,555	49,670
19	19	-	19	38
(72,466)	(11,791)	(15,003)	(25,251)	(33,621)
(152,849)	(1,266)	(1,359)	(1,266)	(1,359)
(112,061)	(76,579)	(162)	(112,112)	(102)
285,371	358,116	84,149	325,209	122,992
-	-	-	-	-
285,371	358,116	84,149	325,209	122,992
158,779	371,423	258,307	370,102	148,180
(5,026)	(4,760)	(51)	(4,831)	(88)
78	(27)	96	(8)	91
13,399	12,026	57,061	13,399	167,230
167,230	378,662	315,413	378,662	315,413

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות

תמורה מממוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

גביית הלוואות ושטרי הון

פרעון הלוואה שניתנה לחברה בת

דיבידנד מחברות מוחזקות

אחרות

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב
בניכוי הוצאות הנפקה

תמורה מממוש כתבי אופציה לעובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקה מניות לדירקטורים

פרעון הלוואות לזמן ארוך

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות
נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות
שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(71,219)	(68,992)	(20,347)	(68,992)	(20,347)
(92,693)	(51,368)	(14,836)	(84,161)	(40,957)
(17,902)	(18,000)	-	(18,003)	38
6,476	5,490	(2,850)	6,859	(8,514)
30,077	13,583	19,004	22,354	19,004
4,240	954	1,300	1,578	2,599
84,400	14,262	648	10,763	12,593
812	88	228	453	347
(55,809)	(103,983)	(16,853)	(129,149)	(35,237)
(3,762)	224	3,093	(1,786)	495
(5,440)	(6,419)	(20,518)	(11,822)	(36,630)
(584)	(1,450)	(2,214)	(3,129)	(4,340)
597	(3)	21	271	99
49,293	25,156	21,662	70,793	63,404
40,104	17,508	2,044	54,327	23,028
(15,705)	(86,475)	(14,809)	(74,822)	(12,209)
1,375	319	896	1,559	3,172
208	715	-	749	-
153,311	13,534	-	28,159	19,972
1,672	380	-	427	405
272	9	-	14	17
-	-	-	-	-

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
חלק החברה ברווחי מוחזקות
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן
ארוך ומזומנים
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות
אחרות

מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שנתקבלו

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) הלוואות ואגרות חוב לחברות בנות:

בדצמבר 2011, הגיעה החברה עם חברות הבנות שלה להסדרי מימון חדשים בקשר להלוואות ואגרות חוב. כחלק מההסדר נפרעו בינואר 2012 כלל הלוואות ואגרות החוב והונפקו אגרות חוב חדשות לתקופות של 5 שנים. אגרות החוב החדשות הינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%. חלק מאגרות החוב נפרעות על ידי החברה בתשלומים חצי שנתיים לפי לוח סילוקין שפיצר וחלקן הלוואות בולט.

חלק ה'

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

אמות השקעות בע"מ ("החברה")

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 לרבעון השני של שנת 2012

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום ה-31 במרץ 2012 (להלן- הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לרבעון השני של שנת 2012 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן – הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2012) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר בלוזר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לרבעון השני של שנת 2011 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופת ביניים").

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי: א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך –

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך –

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2012) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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