



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 30.06.13

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-34	דוח הדירקטוריון
35	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
36	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
37	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
38	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
39-43	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
44-45	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
46-56	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
57-63	דוחות כספיים נפרדים
64-67	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2013

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, 2013 (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 2012.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 100 ובמדד ת"א נדל"ן 15. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ - 58% מההון).

לנוכח המציאות הכלכלית המורכבת בישראל, אושר לאחרונה תקציב המדינה לשנים 2013-2014 אשר מוביל לנקיטה בצעדים דרסטיים של קיצוצים בהוצאה הממשלתית מחד והעלאות שורה של מיסים מאידך הכל מתוך ניסיון לצמצם את הגירעון הממשלתי ביחס לתוצר המקומי. היה וכתוצאה מהאמור לעיל המשק ייכנס לתקופה של האטה אשר יתבטא בירידה משמעותית של קצב הצמיחה אזי שתיתכן פגיעה ברמות מחירי השכירות כמו גם בתפוסה בשוק נדל"ן המניב אשר נכון למועד דו"ח זה שומרים על יציבות. יחד עם זאת ברצוננו לציין כי בחודשים האחרונים מורגשת האטה מסוימת במשאים ומתנים לאיכלוס שטחים חדשים.

להערכת הנהלת החברה, האיתנות הפיננסית, מצב נכסי החברה, יתרות המזומנים ומסגרות האשראי של הקבוצה, תזרים המזומנים השוטף שלה ונגישותה לשוק ההון ולאשראי בנקאי יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם תקופת מיתון נוספת, במידה ואכן תהיה.

שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

לאור יישומו של תקן בינלאומי IFRS11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר, 2013, חלק מחברות בשליטה משותפת שטופלו והוצגו בשיטת האיחוד היחסי קודם ליישום התקן, מוצגות בתקופת הדיווח הנוכחית על פי בסיס אקויטי .

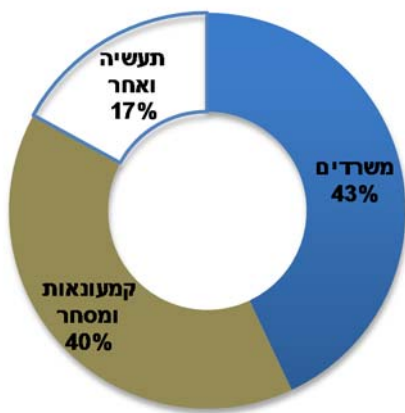
הנהלת החברה מאמינה כי ההצגה של נתונים כספיים הנובעת מיישומו של תקן זה פוגמת ביכולת החברה להציג נתונים כספיים מלאים בדבר מדדי הביצוע של פעילות הקבוצה בכללותה.

לצורך הגברת שקיפות נתוניה כלפי: אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את הדוחות המאוחדים המורחבים העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני, 2013 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים 92¹ נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ- 893 אלף מ"ר חלק החברה, כ- 630 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 263 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 30.06.13 הינו 95.9% לעומת 97.9% ליום 30.06.12. בנוסף, לקבוצה נכסים המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה.

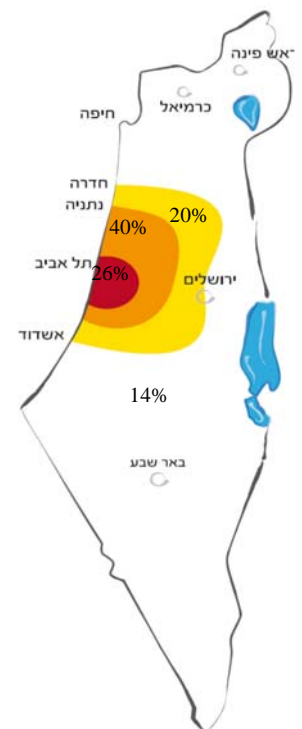
פילוח שווי נכסי הקבוצה



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 המאופייין בביקושים גבוהים ויציבים.



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי בי קוש

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	
- חפה		- ראשלי"צ	
- אשקלון		- בת ים	
- דימונה		- לוד	
- באר שבע			

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

שנת 2012	רבעון 2 2012	רבעון 2 2013	% שינוי	חציון 2012	חציון 2013	% שינוי	
458	114	122	7.2%	226	240	6.2%	NOI
416	103	113	9.7%	206	220	6.8%	EBITDA
217	44	60	36.3%	89	108	21.3%	רווח נקי לתקופה
254	64	69	7.8%	127	135	6.3%	FFO ריאלי
109	27.7	29.4	6.1%	54.7	57.5	5.1%	FFO למניה (אגורות)
2,457	-	-	-	2,402	2,783	15.8%	הון עצמי מיוחס לבעלים (במיליונים)
10.5	-	-	-	10.3	10.7	3.6%	הון עצמי/מניה (ש"ח)
55.7%	-	-	-	54.9%	52.6%	2.3%	שיעור מינוף

NOI

NOI בסך של 240 מליון ש"ח לחציון הראשון מהווה גידול של 6.2% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
גידול של 14 מליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול של 12 מליון ש"ח בעקבות רכישת נכסים חדשים.

EBITDA

EBITDA בסך של 220 מליון ש"ח המהווה גידול של 6.8% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
גידול של 13 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI של 14 מליון ש"ח.

FFO

FFO בסך של 135 מליון ש"ח המהווה גידול של 6.3% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
גידול של 8 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBITDA בסך של כ- 13 מליון ש"ח ובניכוי גידול בריבית הריאלית בסך של כ- 6 מליון ש"ח.

שיפור ברמת המינוף תוך הגדלת יתרות נזילות

שיפור ברמת מינוף ל 52.6% ביחס לכ- 55.7% ב-31/12/12, לצד הגדלת יתרות נזילות ומסגרות אשראי לסך כולל של 1.2 מיליארד ש"ח ומצבת נכסים בלתי משועבדים בשווי 5.1 מיליארד ש"ח.

אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח ביצעה הקבוצה 2 עסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ- 312 מיליון ש"ח אשר יניבו לחברה N.O.I בהיקף כספי של 23.7 מיליון ש"ח. לפרטים מלאים ראה ביאור 5 א לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ליום 30 ביוני 2013.

2. נדל"ן לייזום ופיתוח

לעניין השקעות בפרויקטים בייזום ופיתוח ראה ביאור 5.ב. לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ליום 30 ביוני 2013.

3. גיוסי הון וגיוסי חוב

לעניין גיוס הון בהיקף של כ- 283 מיליון ש"ח וגיוס חוב בהיקף של כ- 632 מיליון ש"ח בדרך של הרחבת סדרה קיימת אג"ח ב', ראה ביאורים 5.ד/ה לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ליום 30 ביוני 2013.

4. עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

לעניין הארכה ועדכון הסכם הניהול עם חברה האם ראה ביאור 5.ו לדוחות הכספיים מאוחדים תמציתיים ליום 30 ביוני 2013.

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים²:

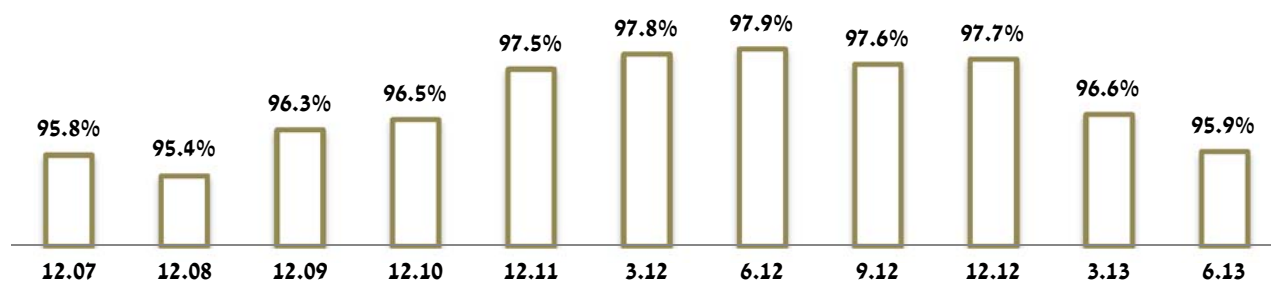
שימושים	שטח עילי ליום 30.06.13	NOI לתקופה 1-6.13	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.13	שעור תפוסה ליום 30.06.13	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.13
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	239,564	103,598	2,783,390	92.8%	810,958
מרכזים מסחריים	107,773	71,411	1,896,251	96.5%	53,707
סופרמרקטים	40,274	22,033	610,062	100%	-
פארקים תעשייתיים	231,886	42,125	1,037,198	97.8%	-
תחנות מרכזיות	10,958	2,360	65,162	100%	-
אחר	-	-	-	-	10,500
סך הכל	630,455	**239,928	*6,392,062	95.9%	875,165

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.06.13	NOI לתקופה 1-6.13	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.13	שעור תפוסה ליום 30.06.13	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.13
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	112,887	63,633	1,663,316	93.8%	398,715
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	248,202	94,311	2,582,533	95.5%	412,243
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	185,610	49,854	1,266,246	96.6%	-
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	83,756	33,729	879,967	98%	64,207
סך הכל	630,455	**239,928	*6,392,062	95.9%	875,165

*לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי וללא שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה.
**כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן

השטח לא כולל כ- 9,974 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים), בשטח כולל של כ- 263 אלף מ"ר.

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



² כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס אקוויטי.

(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>2012</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2012</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2012</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2013</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2013</u>	באלפי ₪
114,243	113,852	113,943	112,900	114,796	ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾
-	1,826	2,513	4,549	7,680	נכסים בישראל שנרכשו ⁽²⁾
114,243	115,678	116,456	117,450	122,476	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI

(2) בעיקר בנין משרדים ביהוד.

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2013 הסתכם ל-122 מיליון ש"ח לעומת 114 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-7.2%**.

ה-NOI של הרבעון כולל הכנסות בעלות אופי חד פעמי בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח (סך ההכנסות בעלות אופי חד פעמי בחציון הראשון מסכמות לסך של כ-4.1 מיליון ש"ח).

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2013 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-115 מיליון ש"ח לעומת 114 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-0.5%**.

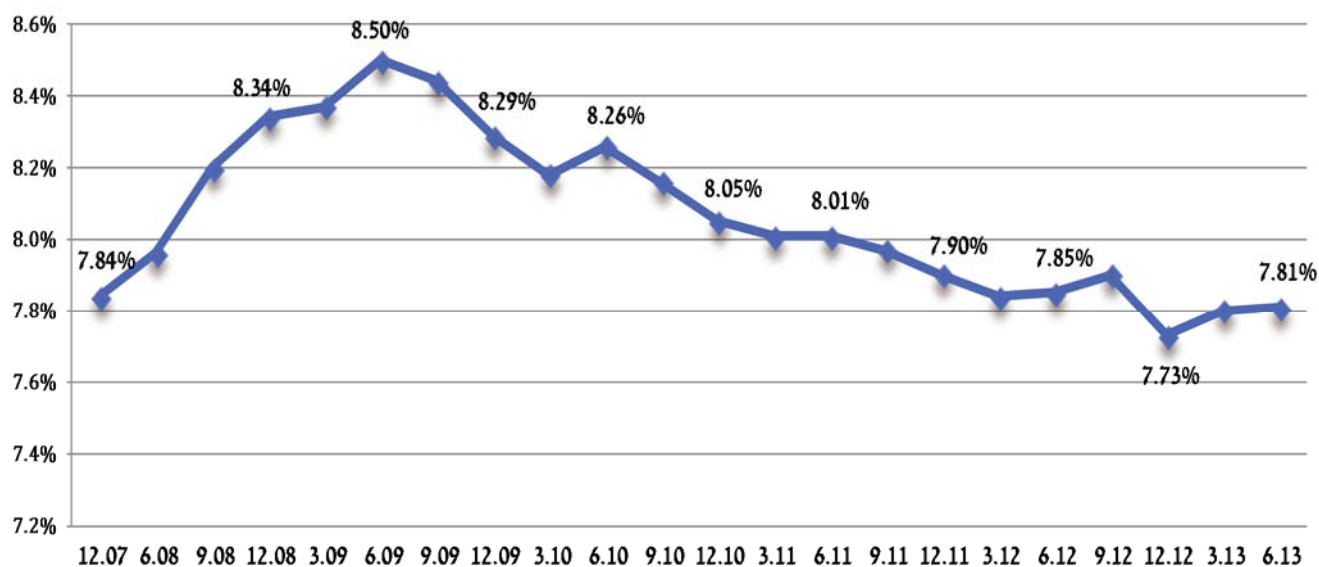
שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2013:

מיליוני ₪	
6,461	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2013 (מבוסס על דו"ח מאוחד מורחב – ראה נספח א' לדו"ח)
(74)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
6,387	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2013
(231)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
6,156	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2013
122	NOI רבעון שני 2013 בישראל (מבוסס על דו"ח מאוחד מורחב – ראה נספח א' לדו"ח)
488	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2013
(7)	NOI צפוי בגין תוספות שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו ובניכוי NOI בגין נכס שמוין לנדל"ן בהקמה
481	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.81%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הני"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 9.

השינוי בשיעור התשואה המשוקלל בשנים האחרונות



(Funds From Operations) FFO

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

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

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

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

<u>לשנה</u> <u>2012</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/12</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/13</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-6/12</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-6/13</u>	
216,838	43,690	60,108	88,614	108,471	רווח נקי לתקופה
3,749	696	1,496	1,611	3,828	פעילות שהופסקה
(87,912)	(34,984)	(29,764)	(34,984)	(29,764)	התאמת שווי הוגן
64,921	8,484	12,919	25,647	25,419	מיסים נדחים
350	-	-	-	1,113	הפרשות
5,196	1,299	643	2,598	1,286	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,147	284	307	475	783	פחת, הפחתות ושונות
204,289	19,469	45,709	83,961	111,136	FFO נומינלי
49,643	45,004	23,407	43,354	23,704	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
253,932	64,473	69,116	127,315	134,840	FFO ריאלי
108.9	27.7	29.37	54.7	57.57	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב- FFO בחציון ראשון לשנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעלייה ב- EBITDA בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ובקיזוז עליה בריבית הריאלית בסך של כ- 6 מיליון ש"ח. תוצאות החציון כוללות הכנסות בעלות אופי חד פעמי של כ- 4.1 מיליון ש"ח (ברבעון השני הסתכמה ההכנסה בעלת אופי חד פעמי לסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח).

FFO למניה עלה ל- 57.6 אגורות בחציון הראשון לשנת 2013 מ- 54.7 אגורות בחציון הראשון לשנת 2012, גידול של כ- 5.2%.

להלן **עדכון** תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2013, 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 2013.
- סביבת אינפלציה בשנת 2013 של כ- 1.5%.

בפועל 2012	תחזית מקורית 2013	תחזית מעודכנת 2013	בפועל 31-6/13	
458	467-477	475-480	240	NOI (במיליוני ש"ח)
254	247-257	260-265	135	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
109	106-110	*105-108	57.5	FFO / למניה (באגורות)

*ברצוננו להדגיש כי ביוני 2013 הנפיקה החברה כ- 27.112 מיליון ע.ג מניות המהוות כ- 11.6% מהון המניות הקיים ערב ההנפקה. בעקבות ההנפקה ירד שיעור המינוף של החברה וכתוצאה מכך דולל ה- FFO/מניה החזוי וזאת עד לשימוש "יעיל" בעודף יתרת המזומנים של החברה.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2013 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

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

לשנת	רבעון 2	רבעון 2	חציון 1	חציון 1	
2012	2012	2013	2012	2013	
484,157	120,371	129,378	238,710	252,401	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>57,753</u>	<u>13,846</u>	<u>16,209</u>	<u>28,171</u>	<u>30,686</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
426,404	106,525	113,169	210,539	221,715	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
88,117	35,578	36,115	35,578	36,115	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
39,591	10,299	8,599	19,357	17,457	הוצאות הנהלה וכלליות
912	225	228	453	455	תרומות
<u>(274)</u>	<u>(87)</u>	<u>(56)</u>	<u>(205)</u>	<u>1,098</u>	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
474,292	131,666	140,513	226,512	238,820	רווח מפעולות רגילות
207,576	80,795	64,975	117,737	105,896	הוצאות מימון, נטו
<u>18,926</u>	<u>1,276</u>	<u>8,607</u>	<u>6,910</u>	<u>14,828</u>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
285,642	52,147	84,145	115,685	147,752	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסה
<u>65,055</u>	<u>7,761</u>	<u>22,541</u>	<u>25,460</u>	<u>35,453</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
220,587	44,386	61,604	90,225	112,299	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>(3,749)</u>	<u>(696)</u>	<u>(1,496)</u>	<u>(1,611)</u>	<u>(3,828)</u>	הפסד מפעילות שהופסקה, נטו
216,838	43,690	60,108	88,614	108,471	רווח נקי לתקופה

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 252 מיליון ש"ח לעומת סך של 239 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 5.7%. הגידול בסך 13 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 30 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בשנה המדווחת לסך של 17 מיליון ש"ח לעומת סך של 19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ-106 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 117 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 11 מיליון ש"ח מוסבר כדלקמן :

- קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח, עקב עליה בשיעור המדד ב- 1.25% בתקופה המקבילה אשתקד לעומת עליה בשיעור המדד ב- 0.71% בתקופה המדווחת.
- גידול בהוצאות ריבית בסך 6 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי, שהסתכם לתאריך המאזן בכ- 4.4 מיליארד .

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 35 מיליון ש"ח לעומת של כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים ומסגרות אשראי

• תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 175 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 168 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

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 28 דצמבר, 2017.

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

נכון לתאריך הדוח מסגרות האשראי אינן מנוצלות.

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 3.8.5 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2012.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות .

• 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.

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

• מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 4.5 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.4 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 6.5 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 30.06.13 הסתכם לסך של 2.78 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.67 ש"ח).

ההון העצמי ליום 31.12.12 הסתכם לסך של 2.46 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.54 ש"ח).

• דיבידנד

בחודש מרץ 2013, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2013 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 2013, על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון הראשון והשני של שנת 2013 בסך של 16 אגורות למניה, (74,717 אלפי ש"ח) ששולמו במהלך חודשים אפריל ויוני 2013.

באוגוסט 2013, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2013 בסך של 16 אגורות למניה (כ- 41,722 מיליון ש"ח) שישולם במהלך ספטמבר 2013.

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.

דירקטוריון החברה מודה למחזיקים בניירות הערך של החברה על האימון שנתנו בחברה. 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 : 12 באוגוסט, 2013.

נספחים

נספח א' – דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ז' - דוחות נפרדים

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של הקבוצה הינם דוחות הקבוצה המוצגים על פי כללי ה- IFRS למעט יישומו של IFRS11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב- 1 בינואר, 2013. דהיינו, השקעות במוחזקות המוצגות על בסיס אקוויטי שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

1.1. מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2012	2013	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
193,073	348,879	595,845	רכוש שוטף
16,630	14,021	19,841	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
293	462	493	נכסי מס שוטפים, נטו
34,570	23,572	21,023	חייבים ויתרות חובה
15,000	-	15,000	נכס מיועד למימוש
106,883	114,167	49	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
366,449	501,101	652,251	סך-הכל רכוש שוטף
6,131,477	5,933,204	6,461,393	רכוש בלתי שוטף
763,135	717,214	875,165	נדל"ן להשקעה
6,894,612	6,650,418	7,336,558	נדל"ן להשקעה בהקמה
18,703	18,765	18,573	יתרות חובה לזמן ארוך
16,589	15,843	16,860	רכוש קבוע, נטו
13,217	15,761	20,282	נכס פיננסי זמין למכירה
6,943,121	6,700,787	7,392,273	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
7,309,570	7,201,888	8,044,524	סך-הכל נכסים
644,263	519,317	409,830	התחייבויות שוטפות
18,411	7,725	17,815	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
5,571	4,225	7,456	ספקים ונותני שירותים
89,018	128,376	146,783	התחייבויות מס שוטפות, נטו
9,896	15,467	18,012	זכאים ויתרות זכות
110,549	115,315	7,842	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
877,708	790,425	607,738	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
1,929,198	1,828,450	2,572,883	סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,526,093	1,704,075	1,533,412	התחייבויות שאינן שוטפות
20,566	20,566	20,566	אגרות חוב
49,053	44,876	49,937	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
449,657	411,021	476,825	הפרשות
3,974,567	4,008,988	4,653,623	אחרות
2,457,321	2,402,595	2,783,190	מסים נדחים, נטו
(26)	(120)	(27)	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
2,457,295	2,402,475	2,783,163	הון
7,309,570	7,201,888	8,044,524	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
			סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2012	2013
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
519,528	256,063	271,770
61,228	29,897	31,842
458,300	226,166	239,928
87,912	34,984	29,764
546,212	261,150	269,692
42,251	20,586	19,230
912	453	455
(274)	(228)	1,077
503,323	240,339	248,930
7,425	3,105	318
(221,948)	(125,686)	(109,222)
(214,523)	(122,581)	(108,904)
288,800	117,758	140,026
(68,213)	(27,533)	(27,727)
220,587	90,225	112,299
(3,749)	(1,611)	(3,828)
216,838	88,614	108,471
216,840	88,620	108,472
(2)	(6)	(1)
216,838	88,614	108,471

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

הוצאות הנהלה וכלליות
 תרומות
 הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות
 הכנסות מימון
 הוצאות מימון
 הוצאות מימון, נטו

רווח לפני מסים על ההכנסה
 מסים על ההכנסה

רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה
 רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני, 2013

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
386,233	59,803	3,021	81,717	241,693	חלויות שוטפות
652,515	64,874	3,105	342,843	241,693	שנה שנייה
898,366	5,429	3,281	647,964	241,693	שנה שלישית
373,322	41,034	3,466	87,129	241,693	שנה רביעית
2,090,707	5,609	23,802	337,213	1,724,083	שנה חמישית ואילך
4,401,143	176,749	36,675	1,496,865	2,690,854	סך הכל פרעונות
23,596					ריבית גלומה לשלם בגין הרחבת סדרה שנעשתה במהלך התקופה
91,387					יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח
4,516,125					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.
פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2012 .
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 שוויים ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2012, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2011 ראה ביאור 26ב' 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 30/06/13	+2.5%	+5.0%	
77,576	38,788	*1,551,521	(38,788)	(77,576)	הלוואות צמודות מדד
145,621	72,810	*2,912,420	(72,810)	(145,621)	אג"ח צמודות מדד
223,197	111,599		(111,599)	(223,197)	

* השווי הוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי הוגן (לפי שיעור היוון של 3.85% - 4.46% בהתאם למח"מ) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

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 30/06/13	+5%	+10%	
(301)	(153)	130,963	141	287	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 30/06/13	+5%	+10%	
(21,238)	(10,550)	1,551,521	10,414	20,693	הלוואות שקליות
(829)	(411)	38,088	404	802	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(22,067)	(10,961)		10,818	21,496	

* 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 30/06/13	+5%	+10%	
(29,197)	(14,524)	2,874,332	14,376	28,606	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 30/06/13	+5%	+10%	
(49,218)	(24,427)	2,629,385	24,070	47,789	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-30/06/13 3.85%).

א. 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 שבעה חברי דירקטוריון אותם רואה דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

נתן חץ - יו"ר דירקטוריון החברה, 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: Equity One INC., First Capital Realty INC, PSP Swiss Properties AG (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בארץ או בחו"ל בעלות פעילות והיקף גדול), בחברות המאוחדות של אלוני חץ ויו"ר דירקטוריון אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ. **אבירם ורטהים** - בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה וחבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב-PSP Swiss Property AG (חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בציריך שוויץ) וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ 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 והועדה 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, דירקטור באנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות מאוחדות 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 כדירקטור חיצוני בחברה ומשמש כיו"ר ועדת הביקורת, כיו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וכיו"ר ועדת תגמול. החל משנת 2010 חבר בפורום המייעץ של פרופאונד בית השקעות. כיהן כדירקטור חיצוני בבנק הפועלים בע"מ ובמגדל ביטוח. בעלים של חב' ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ.

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.

איל גבאי - בעל תואר בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) ותואר בוגר בכלכלה (בהצטיינות יתירה) מהאוניברסיטה העברית ובעל תואר שני במינהל עסקים (MBA - התמחות במימון) (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית. דירקטור בחברה וחבר ועדת תגמול. משמש כמומחה מטעם בית המשפט בהסדר החוב של קבוצת IDB. מכהן כיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגננות - חברה מנהלת בע"מ. כיהן בעבר כמנכ"ל משרד ראש הממשלה וכמנהל רשות החברות הממשלתיות; כמו כן כיהן כמנהל הסניף הישראלי של חברת ההשקעות הבינלאומית Babcock & Brown.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2012 - פרטים נוספים על התאגיד, כפי שפורסם ביום 11 במרץ 2013.

ב. דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דוח זה, בדירקטוריון החברה מכהנים שישה 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.

ג. 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 מוחץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

המבקר הפנימי מועסק בביקורת פנים בשנת 2012 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 ביקורת 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 2012 הוגשו ונדונו שישה 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 2012 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של 86 אלפי ש"ח.

ד. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה מונה עשרה דירקטורים (חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהיים, מוטי ברזילי, אמיר ברנע (דירקטור חיצוני), דוד ליטבק (דירקטור חיצוני), ורדה לוי, אמיר עמר, אורלי ירקוני איל גבאי ויחיאל גוטמן⁵ כאשר שבעה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שפורטו בסעיף ב' לעיל.

הדירקטוריון הוא הגוף הון 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.

פרטים על חברי הוועדה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

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

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 2012. 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 לתקופת הביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 5 באוגוסט 2013. בישיבת הוועדה השתתפו ארבעה חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, היועצת המשפטית ושמאית החברה, 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 2013. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים זאת, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה כמו כן ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושמו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ביניים לרבעון השני של שנת 2013 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 2 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 12 באוגוסט 2013. 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 תשעה מחברי הדירקטוריון.

מר יחיאל גוטמן מונה לדירקטור בחברה על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9 למאי, 2013. מר גוטמן סווג על ידי החברה כדירקטור⁵בלתי תלוי.

ברבעון השני של שנת 2013 קיים הדירקטוריון ישיבה אחת והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת גם כן.

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2012 בביאור 17א', נגד החברה וצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 22 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 198 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 139 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 23 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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

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

אפשרות המרה לני"ע אחריים	בסיס הצמדה (קצו וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקצו	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום	שווי נוריסאי ליום 30/06/13	ערך בדוחות המספיים ליום 30/06/13	ערך נקיב צמוד ליום 30/06/13	ערך נקיב נומינלי ליום 30/06/13	ערך נקיב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין											
שעבדים	ערבות לתשלום ההתחייבות	מדידות									
		מעלות									
שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח.	אין	זירוג מיום 22.12.11 Aa3/Stable		זירוג נוכחי מיום 16.1.11 iIA+/Stable						זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחריים, ככל שקיימות והתנאים למילוייה	
		זירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11 A1/Positive		זירוג מ- 17.1.10 ועד 16.1.11 iIA/Stable							
		זירוג מ- 22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable		זירוג מ- 7.7.09 ועד 17.1.10 iIA/Negative						לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מוהישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הליבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החלטי דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להחליט בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקצו והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיידי ונשגי עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותיוסטר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.	
		זירוג מ- 12/08 ועד 12/10 A1/Negative		זירוג מ- 30.11.08 ועד 7.7.09 iIA/Stable							
		זירוג מהתנפקת ועד 12/08 Aa3/Stable		זירוג מהתנפקת ועד 14.8.08 iIAA-/Negative							
		זירוג מ- 12/08 ועד 12/10 Aa3/Stable		זירוג מהתנפקת ועד 14.8.08 iIAA-/Stable							

⁶ גידול בערך הנקיב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למחזיקים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 בעקבות מימוש והמרת
2,498,437 כותבי אופציה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ומבצעים הקצאה פרטית של 40,000,000 ש"ח ע.ג. לנרופים מוסדיים בדצמבר 2009.

מהותיות הסדרה (סך התייבויים הולגיד על פיה לחתום שנת הדוח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סלול) של הולגיד, מהווה 5% או יותר מסך התייבויים הולגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י האמון לביצוע פעולות שונות	תיאור המפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעדרת התייבויים לפירעון מיידית או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הלייווי ובמהלכה עמודה החברה בכל התייבויים ומהתייבויים לפי שטר האמנות	זרד בה אשורן השינויים	שינוי בתנאים בתעודת התייבויים לעניין שעבודים במהלך תקופת הדו"ח	תנאים בתעודת התייבויים לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקופת השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התייבויים נוספות	הגבלות בקשר עם יעצות שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערד.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים בארות החוב (סדרה א) לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדו"ח	אין מוגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

<u>סלפון</u>	<u>כתובת</u>	<u>שם האחראי על הסדרה</u>	<u>שם חברת האמנות</u>
03-6274848	דרד מנחם בנין 3, ת"א	ר"ח אבי מלכ	כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ

נספח ה'2 - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות ההתייבות שבידי הציבור (אג'ח סדרה ג')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	ביטוי הצמדה (קרוז וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרוז	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שצברה ליום 30/06/13	שווי בורסאי ליום 30/06/13	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/13	ערך נקיב צמוד ליום 30/06/13	ערך נקיב נומינלי ליום 30/06/13	ערך נקיב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין	מודד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל)	4.9%	17,263	835,161	739,676	739,676	7671,082	168,000	31/12/09
באלפי ש"ח											
זירות					זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המורה כפוייה של תעודות ההתייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה						
מזרנו					לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מוחלטת למועד של אגרות החוב (סדרה ג) שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות חוב (סדרה ג) פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה בהמשך. החלטת דירקטוריון הבורסה לאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך החלטת הניהל, על מועד פדיון מוקדם כפי שישאם המהותיקים באגרות החוב לפדיון. החברה תשלם למוחזקים את הקרוז והריבית שצברה עד מועד הפדיון כמובל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיוחדת ופנימי ופנימי יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.						
זירות נופתי מיום 22.12.11					<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, הזכות להחליט על מחיקה מוחלטת למועד של אגרות החוב (סדרה ג) שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות חוב (סדרה ג) פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה בהמשך. החלטת דירקטוריון הבורסה לאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך החלטת הניהל, על מועד פדיון מוקדם כפי שישאם המהותיקים באגרות החוב לפדיון. החברה תשלם למוחזקים את הקרוז והריבית שצברה עד מועד הפדיון כמובל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיוחדת ופנימי ופנימי יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תמחקנה ממסחר.</p>						
Aa3/Stable											
זירות מ- 20.12.10 ועד 22.12.11											
AI/Positive											
זירות מ- 20.12.10 ועד 22.6.10											
AI/Stable											
זירות מ- 31.12.09 ועד 22.6.10											
AI/Negative											
שעבותים											
ערבות לתשלום ההתחייבות											
אין											

⁷ גידול בערך הנקיב חל בעקבות מימוש והמרוש 1,119,936 כתבי אופציה (סדרה 6) ל- 111,993,600 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג) ונעקבות הורחבת 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. לוגופים מוסדיים בדצמבר 2011, מהנפקה פרטית של 31,500,000 ש"ח ע.ג. לוגופים מוסדיים בפברואר 2012 ומהנפקה פרטית של 126,000,000 ש"ח ע.ג. לוגופים מוסדיים במאי 2012.

מהותיות היסודית (סך התיחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדוח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התיחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח נמחלה עמדה החברה בכל התנאים וההתייבויות לפי שטר הנאמנות	דוד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתייבויות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיווח	תנאים בתעודות ההתייבויות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפק תעודות התייבויות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב ז' חיינה מהותיות 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 הדיווח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על היסודות	מזהות	טלפון
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	עירי' דן אבנן	חירקון 113, תל אביב	03-5274867

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הצנבר (אג"ח סדרה ז')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמידה (קרו וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 30/06/13	שווי בוטסאי ליום 30/06/13	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/13	ערך נקיב צמוד ליום 30/06/13	ערך נקיב נומינלי ליום 30/06/13	ערך נקיב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה	באלפי ש"ח	
												43,461	1,012,507
אין	מודד המתורים לצרכן בגין חודש מאי 2012	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022 (כולל)	תשלום ראשון ב- 2 ביולי 2019 ושלשה תשלומים שווים ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2020-2022	4.8%			977,010	977,010	900,967 ⁸	343,950	02/07/12		
שעבודים		ערבות לתשלום ההתחייבות		דירוג	זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפורה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שיקיימות והתנאים למימושן								
				אין	מידרוג								
					דירוג נוכחי מיום 7.6.2012 Aa3/Stable								

⁸ גידול בערך הנקיב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת בהנפקה פרטית באפריל 2013 של 136,440,000 ר"ג לטופים מוסדיים ומהנפקה לצנבר של 420,577,000 ר"ג. במאי 2013.

מחוזותיות היסדרה (סד התחייבויות התאגיד על פיה לנתום שנת הדוח כפי הצגתו 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 ההפדה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות הפיקוח מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח נבמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אוניווי השיוויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הד"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשיווי, שחור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות לתעודות ההתחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מחותמת כממשעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים	לענין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת תיקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מס' אסטמכמא: 2012-01-166716).	לא רלבנטי	אין	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכוש (שעבוד שלילי) אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת נבונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הציג השלישי, שעבוד שוטף באותה דגה פרי פאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב').

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרה	כתובת	טלפון פקס	דוא"ל
שטראוס ליר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ	רו"ח אורי ליר	רח' יצחק שדה 17, תל אביב	03 – 6237777 03 - 5613824	ori@slcpa.co.il

		אנזיות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:	
		אמת המידה	
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות		
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקופת שנת עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מוזמנים ושווי מוזמנים, פקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה). 	
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים ברציפות; 	
עומדים בתנאי	44.7%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מניסים נרחבים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מוזמן ושווי מוזמן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים; 	
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו 5.1 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'.	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגברה. 	
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. 	
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דען	<ul style="list-style-type: none"> חוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים; 	

אמות השקעות בע"מ

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה ליום 30 ביוני, 2013 (באלפי ש"ח):

נכסים					
(התחייבויות)					
דולר קנדי	הצמדה למדד	ללא הצמדה	שאינם פיננסים	סה"כ	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
2,863	-	578,967	-	581,830	רכוש שוטף כספי
-	-	17,887	-	17,887	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
-	-	-	283	283	נכסי מס שוטפים, נטו
-	-	15,625	3,417	19,042	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	15,000	15,000	נכס המיועד למימוש
22	-	-	27	49	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
2,885	-	612,479	18,727	634,091	
-	-	-	288,114	288,114	השקעה בעסקאות משותפות
-	-	20,282	-	20,282	נכס פיננסי זמין למכירה
-	0	-	545	545	יתרות חובה לזמן ארוך
2,885	0	632,761	307,386	943,032	סך נכסים כספיים
-	-	-	6,863,960	6,863,960	נדל"ן להשקעה
-	-	-	16,694	16,694	רכוש קבוע, נטו
-	-	-	6,880,654	6,880,654	סך נכסים לא כספיים
2,885	0	632,761	7,188,040	7,823,686	סך הנכסים
התחייבויות שוטפות					
-	352,918	167	-	353,085	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
-	-	16,210	-	16,210	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	5,913	5,913	התחייבויות מס שוטפות
-	125,315	11,090	7,137	143,542	זכאים ויתרות זכות
-	-	17,972	-	17,972	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
842	-	-	7,000	7,842	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
842	478,233	45,439	20,050	544,564	
התחייבויות שאינן שוטפות					
-	2,572,883	-	-	2,572,883	אגרות חוב
-	1,393,576	36,053	-	1,429,629	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
-	3,966,459	36,053	-	4,002,512	
842	4,444,692	81,492	20,050	4,547,076	סך התחייבויות כספיות
-	-	-	452,708	452,708	מיסים נדחים
-	-	-	20,566	20,566	הפרשות
-	-	-	20,173	20,173	אחרות
-	-	-	493,447	493,447	סך התחייבויות לא כספיות
842	4,444,692	81,492	513,497	5,040,523	סך ההתחייבויות
2,043	(4,444,692)	551,269	287,336	(3,604,044)	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

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 2013**

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "אמות השקעות בע"מ" החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-33% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2013, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-49% וכ-48% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-169,555 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2013, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- (5,091) וכ- (8,970) אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי 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 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 IAS 34.

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 12 באוגוסט 2013.

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
	* 2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
184,139	341,048	581,830
14,394	12,449	17,887
240	217	283
33,108	20,601	19,042
15,000	-	15,000
106,883	114,167	49
353,764	488,482	634,091
5,699,439	5,505,862	6,034,485
718,042	672,785	829,475
6,417,481	6,178,647	6,863,960
274,487	264,655	288,114
382	372	545
16,398	15,736	16,694
13,217	15,761	20,282
6,721,965	6,475,171	7,189,595
7,075,729	6,963,653	7,823,686
585,294	463,884	353,085
16,978	6,240	16,210
4,766	4,049	5,913
86,216	125,621	143,542
9,745	15,236	17,972
110,549	115,315	7,842
813,548	730,345	544,564
1,929,198	1,828,450	2,572,883
1,419,017	1,587,743	1,429,629
20,566	20,566	20,566
19,654	15,801	20,173
416,451	378,273	452,708
3,804,886	3,830,833	4,495,959
2,457,321	2,402,595	2,783,190
(26)	(120)	(27)
2,457,295	2,402,475	2,783,163
7,075,729	6,963,653	7,823,686

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

רכוש בלתי שוטף
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
נכס פיננסי זמין למכירה
סך-הכל רכוש בלתי שוטף

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

סך-הכל התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות
אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
הפרשות
אחרות
מסים נדחים, נטו

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
הון
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה
סך-הכל הון
סך-הכל התחייבויות והון

* הוצג מחדש כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 11 ראה באור 3א'

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
12 באוגוסט, 2013

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		
	* 2012	2013	* 2012	2013	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
484,157	120,371	129,378	238,710	252,401	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
57,753	13,846	16,209	28,171	30,686	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
426,404	106,525	113,169	210,539	221,715	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
88,117	35,578	36,115	35,578	36,115	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
514,521	142,103	149,284	246,117	257,830	הוצאות הנהלה וכלליות
39,591	10,299	8,599	19,357	17,457	תרומות
912	225	228	453	455	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(274)	(87)	(56)	(205)	1,098	
474,292	131,666	140,513	226,512	238,820	רווח מפעולות רגילות
7,425	1,894	384	3,105	702	הכנסות מימון
(215,001)	(82,689)	(65,359)	(120,842)	(106,598)	הוצאות מימון
(207,576)	(80,795)	(64,975)	(117,737)	(105,896)	הוצאות מימון, נטו
18,926	1,276	8,607	6,910	14,828	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
285,642	52,147	84,145	115,685	147,752	רווח לפני מסים על ההכנסה
(65,055)	(7,761)	(22,541)	(25,460)	(35,453)	מסים על ההכנסה
220,587	44,386	61,604	90,225	112,299	רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה
(3,749)	(696)	(1,496)	(1,611)	(3,828)	הפסד מפעילות שהופסקה, נטו
216,838	43,690	60,108	88,614	108,471	רווח נקי לתקופה
216,840	43,693	60,108	88,620	108,472	מיוחס ל:
(2)	(3)	-	(6)	(1)	בעלים של החברה האם
216,838	43,690	60,108	88,614	108,471	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
0.95	0.19	0.26	0.39	0.48	בסיסי
(0.02)	-	(0.01)	(0.01)	(0.02)	מפעילות נמשכת
0.93	0.19	0.25	0.38	0.46	מפעילות שהופסקה
					סך-הכל
0.95	0.19	0.26	0.39	0.48	בדילול מלא
(0.02)	-	(0.01)	(0.01)	(0.02)	מפעילות נמשכת
0.93	0.19	0.25	0.38	0.46	מפעילות שהופסקה
					סך-הכל
233,122	233,134	235,315	232,899	234,204	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
233,259	233,347	235,330	233,110	234,219	בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)
					בסיסי
					בדילול מלא

* הוצג מחדש כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 11 ראה באור 3א'

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	
	2012	2013	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
216,838	43,690	60,108	88,614	108,471
(1,053)	448	(175)	854	5,299
103	16	55	104	(152)
(950)	464	(120)	958	5,147
<u>215,888</u>	<u>44,154</u>	<u>59,988</u>	<u>89,572</u>	<u>113,618</u>
215,890	44,157	59,988	89,578	113,619
(2)	(3)	-	(6)	(1)
<u>215,888</u>	<u>44,154</u>	<u>59,988</u>	<u>89,572</u>	<u>113,618</u>

רווח נקי לתקופה
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
 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 לתקופה
מיוחס ל:
 בעלים של החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות	קרן הון בנין נכס פיננסי זמין למכירה	עודפים	קרן הון בנין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,457,295	(26)	2,457,321	(3)	(5,215)	1,031,646	10,409	-	1,146,758	273,726
108,471	(1)	108,472	-	-	108,472	-	-	-	-
5,147	-	5,147	(152)	5,299	-	-	-	-	-
113,618	(1)	113,619	(152)	5,299	108,472	-	-	-	-
283,189	-	283,189	-	-	-	-	13,390	242,688	27,111
2,178	-	2,178	-	-	-	(956)	-	2,774	360
1,286	-	1,286	-	-	-	1,286	-	-	-
14	-	14	-	-	-	(93)	-	93	14
300	-	300	-	-	-	(600)	-	839	61
(74,717)	-	(74,717)	-	-	(74,717)	-	-	-	-
2,783,163	(27)	2,783,190	(155)	84	1,065,401	10,046	13,390	1,393,152	301,272

יתרה ליום 30 בינואר 2013 **הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.**

יתרה ליום 1 בינואר 2013
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 תנפת הון מניית וכתבי אופציה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות
 והנפקה לדירקטורים
 הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת הטבה
 דיבידנד שהוכרז ושולם

אמות השקעות בע"מ
זרותת תמציתיים מאוחדים על השניונים בהון
 (בלתי מבוקר)

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות	התאמות הנובעות מותרגום זרות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בליו נכס פיננסי זמין	קרן הון בנין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
הון עצמי	שליטה	של התברה	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)	6,840	8,357	1,134,951	273,364
88,614	(6)	88,620	-	-	-	-	-	-
958	-	958	104	854	-	-	-	-
89,572	(6)	89,578	104	854	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,255	-	1,255	-	-	(645)	-	1,690	210
2,480	-	2,480	-	-	2,480	-	-	-
157	-	157	-	-	119	-	-	38
450	-	450	-	-	(678)	-	1,033	95
(74,597)	-	(74,597)	-	-	-	-	-	-
2,402,475	(120)	2,402,995	(2)	(3,308)	8,116	8,357	1,137,674	273,707

יתרה ליום 1 בינואר 2012

רווח נקי לתקופה

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

תפקת מניית הטבה

מימוש כתבי אופציות לעובדים

זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים

זקיפת הטבה בנין תשלום מבוטס מניית

לדירקטורים

הקצאת מניית לנושא משרה

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2012

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

	סד-הכל	מיוחד לפעיל	התאמות הנובעות	קרו הון	קרו הון בגין	תקבולים על	פרמיה על	הון המניית
סד-הכל	מקנות	המנויות	מרוגום זרות	בגין נכס פיננסי	עסקאות תשלום מבוטס מניית	חשבון כתבי	מניית	הון אלפי ש"ח
הון עצמי	שליטה	של החברה	פעילות חוץ	זמין למכירה	ואחרות	אופציות	אופציות	הון 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
2,475,538	(27)	2,475,565	(210)	259	1,042,658	9,805	1,149,117	273,936
60,163	-	60,163	55	(175)	60,108	-	-	-
(175)	-	(175)	-	(175)	-	-	-	-
59,988	-	59,988	55	60,108	-	-	-	-
283,189	-	283,189	-	-	-	13,390	242,688	27,111
1,006	-	1,006	-	-	-	(459)	1,315	150
643	-	643	-	-	-	643	-	-
14	-	14	-	-	-	(93)	93	14
150	-	150	-	-	-	150	(61)	61
(37,365)	-	(37,365)	-	-	(37,365)	-	-	-
2,783,163	(27)	2,783,190	(155)	84	1,065,401	10,046	1,393,152	301,272

יתרה ליום 1 באפריל 2013
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 תפקת הון מניית וכתבי אופציה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקופת הטבה בגין תשלום מבוטס מניית
 ותפקת לדיקטורים
 הקצאת מניית לנושא משרה זקופת
 הטבה
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 ביוני 2013

אמות השקעות בע"מ
זרות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
 (בלתי מבוקר)

סד-הכל	זרות שאין מקנות שלטת	סד-הכל מיוחס לפעילי המניות של החברה	התאמות הנובעות מזרזות דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן חוץ בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח
הון עצמי	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סד-הכל	2,393,752	2,393,869	(18)	(3,756)	971,669	6,886	8,357	1,137,179	273,552
43,690	(3)	43,693	16	-	43,693	-	-	-	-
464	-	464	16	448	-	-	-	-	-
44,154	(3)	44,157	16	448	43,693	-	-	-	-
355	-	355	-	-	-	(295)	-	590	60
1,240	-	1,240	-	-	-	1,240	-	-	-
60	-	60	-	-	-	60	-	-	-
225	-	225	-	-	-	225	-	(95)	95
(37,311)	-	(37,311)	-	-	(37,311)	-	-	-	-
2,402,475	(120)	2,402,595	(2)	(3,308)	978,051	8,116	8,357	1,137,674	273,707

יתרה ליום 1 באפריל 2012
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 ממויש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות
 והנפקה לדיקטורים
 הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת
 הטבה
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 ביוני 2012

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על השניים בהון
 (מבוקר)

סד-הכל	זכויות שאינו מקנות שלטת	סד-הכל	התאמות התאמות הנובעות		קרו הון	קרו הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניית ואחרות	קרו הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניית ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
			מיוחס לפעילי המניית של החברה	מתגום דוחות כספיים של פעילות חוץ						
הון עצמי	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סד-הכל	מקנות שלטת	מיוחס לפעילי המניית של החברה	מתגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	מיוחס לפעילי המניית של החברה	מיוחס לפעילי המניית של החברה	מיוחס לפעילי המניית של החברה	מיוחס לפעילי המניית של החברה	מיוחס לפעילי המניית של החברה	מיוחס לפעילי המניית של החברה	מיוחס לפעילי המניית של החברה
2,383,158	(114)	2,383,272	(106)	(4,162)	964,028	6,840	8,357	1,134,951	273,364	-
216,838	(2)	216,840	-	-	216,840	-	-	-	-	-
(950)	-	(950)	103	(1,053)	-	-	-	-	-	-
215,888	(2)	215,890	103	(1,053)	216,840	-	(8,357)	8,357	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	1,797	229	-
1,337	-	1,337	-	-	-	(689)	-	-	38	-
4,959	-	4,959	-	-	-	4,959	-	-	95	-
275	-	275	-	-	-	(383)	-	620	38	-
900	-	900	-	-	-	(228)	-	1,033	95	-
-	90	(90)	-	-	-	(90)	-	-	-	-
(149,222)	-	(149,222)	-	-	(149,222)	-	-	-	-	-
2,457,295	(26)	2,457,321	(3)	(5,215)	1,031,646	10,409	-	1,146,758	273,726	-

יתרה ליום 1 בינואר 2012
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 כתבי אופציות שפקעו
 מניית כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניית
 ותפקה לדירקטורים
 הקצאת מניות לנושא מבעלי הזכויות שאינו מקנות
 רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינו מקנות
 שלטת בחברה מאוחדת
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2012

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות 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	
	* 2012	2013	* 2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
216,838	43,690	60,108	88,614	108,471
23,042	47,003	34,469	79,473	66,992
239,880	90,693	94,577	168,087	175,463
750	(2,361)	(3,067)	(3,834)	(3,059)
240,630	88,332	91,510	164,253	172,404
(331,982)	(69,595)	(300,203)	(136,638)	(394,036)
1,153	-	10,000	1,153	10,000
(3,856)	(1,433)	(486)	(1,800)	(1,274)
(334,685)	(71,028)	(290,689)	(137,285)	(385,310)
14,304	7,256	99,414	7,256	102,903
(320,381)	(63,772)	(191,275)	(130,029)	(282,407)
81,690	28,747	36,000	49,670	36,000
(210,760)	(15,681)	(33,074)	(34,964)	(294,291)
(149,222)	(74,597)	(74,717)	(74,597)	(74,717)
-	-	283,189	-	283,189
520,183	146,168	632,113	181,708	632,113
1,337	355	-	1,255	1,172
38	-	14	38	14
(153,200)	(1,359)	-	(1,359)	-
(276)	(278)	(106,591)	(278)	23,761
89,790	83,355	736,934	121,473	607,241
(14,225)	(2,669)	(95,799)	(3,169)	(99,288)
75,565	80,686	641,135	118,304	507,953
(5,015)	103,020	540,822	152,275	397,394
829	2,226	548	253	556
37	224	(149)	232	(259)
188,288	235,578	40,609	188,288	184,139
184,139	341,048	581,830	341,048	581,830

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 אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה
מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
דיבידנד ששולם
הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה
הנפקת אגרות חוב
מימוש כתבי אופציה לעובדים
הנפקת מניות לדירקטורים
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 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

* הוצג מחדש כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 11 ראה באור 3א'

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות 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	
	* 2012	2013	* 2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(88,118)	(35,578)	(36,115)	(35,578)	(36,115)
(18,926)	(1,276)	(8,607)	(6,910)	(14,828)
(495)	(6)	(862)	(669)	(1,293)
2,250	-	1,470	1,500	2,970
3,749	696	1,496	1,611	3,828
23,202	22,202	15,661	21,474	14,805
22,143	18,939	7,162	18,942	7,441
5,196	1,300	643	2,599	1,286
63,563	8,173	22,358	24,748	34,491
1,106	265	144	446	499
13,670	14,715	3,350	28,163	13,084
2,274	5,391	2,013	4,219	(3,261)
(5,083)	2,987	13,512	6,934	11,577
5,119	(2,283)	256	(5,619)	(2,187)
(4)	(8)	(90)	124	105
7,066	26,201	15,428	45,652	47,674
9,372	32,288	31,119	51,310	53,908
23,042	47,003	34,469	79,473	66,992
10,926	896	18,690	2,269	22,868
-	-	1,006	-	1,006
-	-	1,419	-	1,419
178,169	22,535	16,104	42,507	39,934
28,540	2,700	384	3,105	702
114	16	22	33	46
755	-	-	-	-
2,250	-	1,470	1,500	2,970

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

א.

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
 השווי המאזני
 שחיקת הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת
 השווי המאזני
 דיבינדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי
 מאזני
 הפסד מפעילות שהופסקה, נטו
 שערך אגרות חוב
 הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות
 לזמן ארוך ומזומנים
 זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
 מסים 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 בזכאים ויתרות זכות אחרות

עסקאות שלא במזומן

ב.

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות
 זכות אחרות
 מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
 פרעון אגרות חוב כנגד ספקים

מידע נוסף

ג.

ריבית ששולמה
 ריבית שהתקבלה
 מסים ששולמו
 מסים שנתקבלו
 דיביננד שנתקבלו

* הוצג מחדש כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 11 ראה באור 3א'

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2013
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2013 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 2012 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 (דו"חות 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 2012 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 הערכות שווי אשר מבוצעות 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 שנוקפו 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 התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2013
 (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		
	2012	2013	2012	2013	
%	%	%	%	%	
1.63	0.58	1.29	0.96	1.32	מדד המחירים לצרכן
1.44	1.25	0.70	1.25	0.71	בישראל (מדד בגין) בישראל (מדד ידוע)
(2.30)	5.60	(0.82)	2.67	(3.08)	שער חליפין מול הש"ח
0.27	2.71	(3.84)	2.29	(7.90)	דולר ארה"ב דולר קנדי

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתייה ביום 30 ביוני 2013
(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

IFRS 11 "הסדרים משותפים"

התקן קובע כי הסדר משותף הינו הסדר אשר לשני צדדים או יותר קיימת שליטה (כהגדרתה ב-10 IFRS) משותפת בו. בנוסף לכך, קובע התקן את סוגי ההסדרים המשותפים הבאים ואת הטיפול החשבונאי בהם:

- פעילות בשליטה משותפת הינה הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת אשר מקנה להם זכויות לנכסים ומחויבויות בגין התחייבויות של הפעילות. ישות המחזיקה בשליטה משותפת בפעילות בשליטה משותפת תכיר בחלקה בנכסי, התחייבויות, הכנסות והוצאות הפעילות בדוחותיה הכספיים המאוחדים.
- עסקה משותפת הינה הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת בהסדר אשר מחזיקים בזכויות לנכסים נטו של העסקה. ישות המחזיקה בשליטה משותפת בעסקה משותפת תציג את השקעתה בה לפי שיטת השווי המאזני בהתאם ל- IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות".

בעבר, IAS 31 "זכויות בעסקאות משותפות", כלל פעילויות בשליטה משותפת, נכסים בשליטה משותפת וישויות בשליטה משותפת. סוג ההסדר המשותף נקבע בעיקר בהתבסס על הצורה המשפטית של ההסדר.

בהתאם להוראות המעבר של התקן, תקן זה מיושם בדרך של יישום למפרע לתחילת התקופה הקודמת הסמוכה למועד היישום לראשונה, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן.

השפעת היישום לראשונה:

עסקאות משותפות - מעבר מהצגה על בסיס שיטת האיחוד היחסי להצגה על בסיס שיטת השווי המאזני

בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה תחת הוראות IAS 31 "זכויות בעסקאות משותפות" זכויותיה בישויות בשליטה משותפת הוצגו על בסיס שיטת האיחוד היחסי. במסגרת יישום IFRS11 (להלן – "התקן החדש"), כל אותן השקעות בישויות בשליטה משותפת אשר הבחינה לגביהן העלתה כי תחת התקן החדש הן עונות להגדרת "עסקה משותפת" הוצגו בהתאם לשיטת השווי המאזני.

בהתאם להוראות המעבר של התקן, סכום ההשקעה בעסקאות משותפות ליום 1 בינואר 2012 (תחילת שנת הדיווח הקודמת) נקבע בהתאם לסכום המצרפי של ערכיהם הפנקסניים של הנכסים וההתחייבויות אשר אוחדו באופן יחסי בעבר. סכום זה נחשב כ"עלות הנחשבת" של ההשקעה.

פרוט הנכסים וההתחייבות המרכיבות את הסכום המהווה את ה-"עלות נחשבת" של ההשקעה בכלל עסקאותיה המשותפות של הקבוצה, כולל הלוואות לעסקאות המשותפות ליום 1 בינואר 2012:

<u>אלפי ש"ח</u>	
16,306	נכסים שוטפים
470,923	נכסים לא שוטפים
60,391	התחייבויות שוטפות
171,388	התחייבויות לא שוטפות
<u>255,450</u>	

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013
 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו: (המשך)

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

• **השפעת היישום לראשונה של IFRS 11:**

השפעת יישום IFRS 11 על רווח או הפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
2012	2012	2012	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(35,371)	(8,672)	(17,353)	ירידה בהכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
3,475	957	1,726	ירידה בעלות השכרת הנכסים והפעלתם עליה בהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
205	594	594	ירידה בהוצאות הנהלה וכלליות
2,660	598	1,206	ירידה בהוצאות מימון, נטו
6,947	4,567	4,844	עליה בחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
18,926	1,276	6,910	ירידה בהוצאות מיסים
3,158	680	2,073	שינוי ברווח לשנה
-	-	-	

השפעת יישום IFRS 11 על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2012:

ליום 31 בדצמבר 2012	התאמות IFRS 11	ליום 31 בדצמבר 2012	
כפי שהוצג מחדש אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	כפי שדווח אלפי ש"ח	
184,139	(8,934)	193,073	רכוש שוטף
14,394	(2,236)	16,630	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
240	(53)	293	נכסי מס שוטפים, נטו
33,108	(1,462)	34,570	חייבים ויתרות חובה
5,699,439	(432,038)	6,131,477	רכוש בלתי שוטף
718,042	(45,093)	763,135	נדל"ן להשקעה
274,487	274,487	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
382	(18,321)	18,703	השקעה בחברות מוחזקות
16,398	(191)	16,589	יתרות חובה לזמן ארוך
(585,294)	58,969	(644,263)	רכוש קבוע, נטו
(16,978)	1,433	(18,411)	התחייבויות שוטפות
(4,766)	805	(5,571)	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
(86,216)	2,802	(89,018)	ספקים ונותני שירותים
(9,745)	151	(9,896)	התחייבויות מס שוטפות, נטו
(1,929,198)	-	(1,929,198)	זכאים ויתרות זכות
(1,419,017)	107,076	(1,526,093)	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
(20,566)	-	(20,566)	התחייבויות שאינן שוטפות
(19,654)	29,399	(49,053)	אגרות חוב
(416,451)	33,206	(449,657)	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
			הפרשות
			אחרות
			מסים נדחים, נטו

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2013
 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו: (המשך)

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

• IFRS 11 "הסדרים משותפים" (המשך)

• השפעת היישום לראשונה של IFRS 11: (המשך)

השפעת יישום IFRS 11 על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2012:

ליום 30 ביוני 2012	התאמות IFRS 11	ליום 30 ביוני 2012
כפי שהוצג מחדש		כפי שדווח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
341,048	(7,831)	348,879
12,449	(1,572)	14,021
217	(245)	462
20,601	(2,971)	23,572
5,505,862	(427,342)	5,933,204
672,785	(44,429)	717,214
264,655	264,655	-
372	(18,393)	18,765
15,736	(107)	15,843
(463,884)	55,433	(519,317)
(6,240)	1,485	(7,725)
(4,049)	176	(4,225)
(125,621)	2,755	(128,376)
(15,236)	231	(15,467)
(1,587,743)	116,332	(1,704,075)
(15,801)	29,075	(44,876)
(378,273)	32,748	(411,021)

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים
 לקוחות
 נכסי מס שוטפים, נטו
 חייבים ויתרות חובה

רכוש בלתי שוטף

נדליין להשקעה
 נדליין להשקעה בהקמה
 השקעה בחברות מוחזקות
 יתרות חובה לזמן ארוך
 רכוש קבוע, נטו

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
 ספקים ונותני שירותים
 התחייבויות מס שוטפות, נטו
 זכאים ויתרות זכות
 זכאים בגין נדליין להשקעה

התחייבויות שאינן שוטפות

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
 אחרות
 מסים נדחים, נטו

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2013
 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו: (המשך)

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

• **IFRS 11 "הסדרים משותפים" (המשך)**

• **השפעת היישום לראשונה של IFRS 11: (המשך)**

השפעת יישום IFRS 11 על תזרימי המזומנים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012:

לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני	התאמות IFRS 11	לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני
2012	2012	2012
כפי שהוצג מחדש	אלפי ש"ח	כפי שדווח אלפי ש"ח
164,253	(5,446)	169,699
(130,029)	1,353	(131,382)
118,304	4,291	114,013
232	(52)	284
152,760	146	152,614

תזרימי מזומנים נטו מפעילויות שוטפות
 תזרימי מזומנים נטו לפעילויות השקעה
 תזרימי מזומנים נטו מפעילויות מימון
 השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
 עליה נטו במזומנים ושווי מזומנים

השפעת יישום IFRS 11 על תזרימי המזומנים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012:

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	התאמות IFRS 11	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר
2012	2012	2012
כפי שהוצג מחדש	אלפי ש"ח	כפי שדווח אלפי ש"ח
239,130	(19,972)	259,102
(318,881)	10,240	(329,121)
75,565	8,837	66,728
37	(62)	99
(4,149)	(957)	(3,192)

תזרימי מזומנים נטו מפעילויות שוטפות
 תזרימי מזומנים נטו לפעילויות השקעה
 תזרימי מזומנים נטו מפעילויות מימון
 השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
 ירידה נטו במזומנים ושווי מזומנים

• **IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות"**

התקן קובע דרישות גילוי ביחס לזכויות של ישות בחברות מאוחדות, הסדרים משותפים, חברות כלולות וישויות מובנות שאינן מאוחדות. מטרת הגילויים הינה לסייע בהערכת האופי והסיכונים הנלווים בקשר עם הזכויות בישויות האמורות והשפעתן של זכויות אלה על הדוחות הכספיים של הישות המדווחת.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2013
(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - **תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו: (המשך)**

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

- **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**
התקן מחליף את הוראות מדידת השווי ההוגן הפרטניות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים השונים, בהוראות שתקובצנה בתקן אחד אשר יהווה מדריך למדידת שווי הוגן. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי. בהתאם לתקן, שווי הוגן מוגדר כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.
התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.
התקן מיושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. ראה ביאור 4.

- **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)**
התיקון קובע כי סכומים הנכללים ברווח כולל אחר יופרדו ויוצגו באחת משתי קבוצות - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, וסכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח או הפסד.

ב. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות:

- **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**
התקן קובע מודל חדש לצורך קביעת קיומה של שליטה בישות אחרת בהתבסס על הכוח של המשקיע ביחס למושקעת, חשיפתו לתשואות משתנות ממעורבותו בה ויכולתו לעשות שימוש בכוחו על מנת להשפיע על היקף התשואות. התקן אינו כולל שינוי בהלי איחוד דוחות כספיים.
- **IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובמזימים משותפים"**
התקן קובע כי שיטת השווי המאזני תיושם לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות כאחד. בנוסף לכך, קובע התקן כי כאשר השקעה בעסקה משותפת מסווגת כהשקעה בחברה כלולה, או להיפך, לא מבוצעת מדידה מחדש של הזכויות בישות המושקעת.

ג. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו בידי הקבוצה:

- **IFRIC 21 "היטלים"**
הפרשנות קובעת את מועד ההכרה בהתחייבות בגין היטל מכוח חקיקה (למעט מסים על ההכנסה או קנסות). התחייבות לתשלום היטל תוכר אך ורק בעת התרחשות "האירוע המחייב" בהתאם להוראות החקיקה הרלוונטית. "האירוע המחייב" הינו הפעילות אשר גורמת לתשלום ההיטל. כאשר האירוע המחייב מתרחש על פני תקופת זמן מסוימת, ההתחייבות תוכר בהדרגה לאורך אותה תקופה.
הפרשנות תיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014. יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה בוחנת את השפעת IFRIC21 על התחייבויות שהוכרו בדוחותיה הכספיים.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2013
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן
 א. פרט למפורט בטבלה הבאה סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2012		ליום 30 ביוני 2013		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
1,886,177	1,881,632	1,523,286	1,514,404	התחייבויות פיננסיות
2,440,240	2,172,098	2,912,420	2,841,193	הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלות שוטפת)
4,326,417	4,053,730	4,435,706	4,355,597	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

ביאור 5 - מיזע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
 א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה
 ב. רמות שווי הוגן
 השקעתה של החברה בנכס פיננסי זמין למכירה מוצגת בשווי הוגן בהתאם לרמה 1, מחירים מצוטטים בשוק פעיל.

ביאור 5 - מיזע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי
 א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

1. פארק רחובות
 בינואר 2013, התקשרה הקבוצה עם שותפתה בנכס בפארק רחובות, בהסכם ביחס לזכויות בנכס. על פי ההסכם הוגדלו זכויות הקבוצה בנכס מ-50% לכ-91%. השלמת עסקה זו בוצעה תמורת סך של כ-61 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה ממקורותיה העצמיים של הקבוצה.

2. מרכז פיתוח ומחקר של חברת HP הבינלאומית ביהוד
 באפריל 2013, רכשה החברה מצד ג' את מלוא זכויות החכירה המהוונות והבעלות בשלושה בנייני משרדים באזור התעשייה ביהוד המשמשים כמרכז פיתוח תוכנה של קבוצת HP. המבנים בני 4 עד 8 קומות, בשטח כולל לשווק של כ-22,000 מ"ר מעל חניונים תת קרקעיים בשטח של כ-23,000 מ"ר הכוללים 574 מקומות חניה.
 רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ-236 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה. במקביל להסכם הרכישה, חתמה החברה עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לשלושת המבנים בשלמותם לתקופה של 7 שנים.

ב. נדל"ן לייזום ופיתוח
 1. פרויקט אטריום (רמת גן)
 בפברואר 2013, בעקבות הגדלת זכויות הבנייה לכ-52 אלף מ"ר והגדלת תקציב הבנייה בהתאם, בחרה החברה לחתום על הסכם מסגרת ליווי חדש בהיקף של 400 מיליון ש"ח (צמוד מדד). היתרה נכון לתאריך הדוח עומדת על כ-440 מיליון ש"ח. עם החתימה על ההסכם פרעה החברה את יתרת הליווי אשר נוצלה בסך של כ-258 מיליון ש"ח.

2. פרויקט אמות פלטינוס (קרית אריה פתח תקווה)
 באפריל 2013, חתמה החברה על הסכם שכירות עם חב' אקסלנס שירותים בע"מ על פיו תשכור אקסלנס שש קומות בשטח כולל של כ-7,200 מ"ר ברוטו ו-270 מקומות חניה. ההסכם נחתם לתקפה של 10 שנים שתחל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2014, עם שתי אופציות להארכה תקופת השכירות, של 5 שנים כל אחת. עד כה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לאכלוס הבניין בהיקף של כ-11,000 מ"ר המהווים כ-40%.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתייה ביום 30 ביוני 2013
(בלתי מבוקר)

ביאור 5 - מיזע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי: (המשך)

3. עסקת טרה

לאחר תאריך המאזן, ביום 12 באוגוסט 2013, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור וועדת הביקורת כי העסקה אינה חריגה) את התקשרות החברה ביחד עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בהסכם עם חברה בבעלות ובשליטת משפחת ורטהיים, שהינה בעלת שליטה בחברה (בהיותה בעלת שליטה, בשיתוף עם משפחת חץ, באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ בעלת השליטה בחברה), לרכישת מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בשטח של כ-3.8 דונם ברחוב יגאל אלון בתל-אביב עליהם נמצא מבנה בשטח של כ-3,800 מ"ר ולהם זכויות בניה נוספות מעבר לשטח הבנוי בהיקף של 5,500 מ"ר (בסה"כ כ-9,200 מ"ר), בתמורה לסך כולל של כ-54 מיליון ש"ח כאשר חלק החברה ברכישה הינו 50% (כ-27 מיליון ש"ח). העסקה מותנית באישור האורגנים המוסמכים של כל אחד מהצדדים בתוך 60 יום. הרכישה תמומן ממקורותיה העצמיים של החברה.

ג. דיבידנד שהוכרז

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, בחודש מרץ 2013 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2013 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.64 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי, 2013 על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעונים ראשון ושני של שנת 2013 של 16 אגורות למניה, (כ-74 מיליון ש"ח) שישולם במהלך חודשים אפריל ויוני, 2013. באוגוסט 2013, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2013 בסך של 16 אגורות למניה (כ-41 מיליון ש"ח) שישולם במהלך ספטמבר 2013.

ד. הרחבת סדרת חוב

באפריל, 2013 הורחבה בהנפקה פרטית למספר משקיעים מוסדיים, סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ב'), בהיקף של 136.44 מיליון ש"ח ע.ג בתמורה לסך נטו של כ-151.7 מיליון ש"ח. ההרחבה הני"ל מגלמת תשואה אפקטיבית של כ-3.2% ברוטו במח"מ של 6.7 שנים. במאי, 2013 הורחבה סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ב'), בהיקף של 421 מיליון ש"ח ע.ג בתמורה לסך נטו של כ-480 מיליון ש"ח. ההרחבה הני"ל מגלמת תשואה אפקטיבית של כ-2.89% ברוטו במח"מ של 6.7 שנים.

לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב ראה ביאור 13.ד לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2012.

ה. הנפקת מניות

ביוני 2013, גייסה החברה סך כולל של כ-283.2 מיליון ש"ח נטו, באמצעות הנפקה לציבור של 27.1 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג כל אחת ו-27.1 מיליון כתבי אופציה (סדרה 7) הניתנים למימוש למניות החברה באופן שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג של החברה עד ליום 19 ביוני, 2016.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2013
(בלתי מבוקר)

ביאור 5 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי: (המשך)

1. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ביום 21 במרץ 2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת הביקורת והדירקטוריון בשיבותיהם מיום 27 בינואר, 2013 ומיום 30 בינואר, 2013, את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה שהחל מיום ה-1 בינואר, 2013 ועד ליום 31 בדצמבר, 2015 וכן אישרו את עדכון תנאי הסכם הניהול על ידי שינוי מנגנון קביעת דמי הניהול השנתיים והפחתת סכומם בהתאם למפורט להלן:

דמי הניהול השנתיים להם תהא זכאית החברה האם יעמדו על סך של 8.5 מיליון ש"ח (סכום נומינלי) בתוספת 55% מדמי הניהול השנתיים להם יהיה זכאי מנכ"ל החברה האם מאת החברה האם עבור פעילותו כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. בכל מקרה, דמי הניהול השנתיים לא יעלו על סך של 13 מיליון ש"ח (סכום נומינלי) (חלף 18 מיליון ש"ח על פי ההסכם במתכונתו הנוכחית).

שאר תנאי הסכם הניהול הנוכחי יישארו ללא שינוי.

בעקבות הסכם הניהול החדש המתואר לעיל, להלן ההשפעה על סעיפי רווח או הפסד ונתוני רווח למניה וכן על יתרות רווח המתייחסים לשנים המדווחות בהנחה שהשינויים היו תקפים בכל תקופת הדיווח:

לשנה		לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנתיימה ביום 30 ביוני		
שנתיימה ביום 31 בדצמבר		שנתיימה ביום 30 ביוני		שנתיימה ביום 30 ביוני		
2012		2012		2012		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
מבוקר		בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		
נתוני פרפורמה	נתונים בפועל	נתוני פרפורמה	נתונים בפועל	נתוני פרפורמה	נתונים בפועל	
37,274	39,591	9,641	10,299	18,227	19,357	הוצאות הנהלה וכלליות
(65,634)	(65,055)	(7,925)	(7,761)	(25,742)	(25,460)	הוצאות מיסים על הכנסה
218,578	216,840	44,540	43,693	89,467	88,620	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
217,628	215,890	45,004	44,157	90,425	89,578	רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,033,384	1,031,646	978,898	978,051	978,898	978,051	עודפים
						רווח נקי למניה
0.94	0.93	0.19	0.19	0.38	0.38	בסיסי
0.94	0.93	0.19	0.19	0.38	0.38	מדולל

2. מיסים על הכנסה

ביום 30 ביולי, 2013 אושר בקריאה שלישית בכנסת "חוק ההסדרים" (להלן - "החוק"). למועד פרסום דוח כספי זה, טרם פורסם ברשומות נוסחן הסופי של הוראות החוק.

למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על המידע שהופיע באתר הכנסת כאמור לעיל, להלן נקודות עיקריות מפרק המיסים בחוק:

1. העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%).

2. שווי רווחי שערך (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגבי שערך ומשערוך זה גם חולקו רווחים. בהתאם נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמו בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערך כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערך ונרכשה מחדש באותו יום.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013
(בלתי מבוקר)

ביאור 5 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי: (המשך)

יתרות המיסים הנדחים ליום 30 ביוני, 2013 אינן מביאות בחשבון את הוראות החוק האמור, מאחר ועד לסוף תקופת הדיווח טרם הושלמה חקיקתן למעשה. יצוין כי בשלב זה, טרם פורסם נוסחן הסופי של הוראות החוק ברשומות.

באם חקיקת החוק האמור הייתה מושלמת עד לסוף תקופת הדיווח, אזי התחייבויות המסים הנדחים של החברה ליום 30 ביוני, 2013 היו גדלים בסך של כ- 27,162 אלפי ש"ח, והוצאות המסים של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 היו גדלות ב-26,861 אלפי ש"ח והרווח הכולל האחר של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 היה קטן ב-27,162 אלפי ש"ח.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 ביוני 2013

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

57	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
58	נתונים על המצב הכספי
59	נתונים על הרווח והפסד
60	נתונים על הרווח הכולל
61-62	נתונים על תזרימי המזומנים
63	מידע נוסף

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

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד לפי תקנה 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 2013, ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 ביוני 2013 הסתכם לסך של 832,855 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 28,304 ו-1,590 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך אין אנו 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, 12 באוגוסט 2013.

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	
	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
154,505	315,413	546,319
7,718	6,209	8,697
45,693	61,190	85,661
-	55,595	-
15,000	-	15,000
222,916	438,407	655,677
2,830,686	2,680,074	3,097,938
636,571	599,267	723,783
3,467,257	3,279,341	3,821,721
2,037,671	2,014,351	2,115,851
1,032,136	981,835	1,075,052
382	369	545
15,287	14,696	15,602
13,217	15,761	20,282
6,565,950	6,306,353	7,049,053
6,788,866	6,744,760	7,704,730
582,363	461,044	350,027
10,355	-	8,972
1,782	1,841	1,749
91,415	195,257	217,931
4,703	3,507	12,923
7,000	7,000	7,000
697,618	668,649	598,602
1,929,198	1,828,450	2,572,883
1,403,352	1,570,431	1,415,149
20,566	20,566	20,566
4,419	5,461	4,422
5,959	5,716	6,599
270,433	242,892	303,319
3,633,927	3,673,516	4,322,938
2,457,321	2,402,595	2,783,190
6,788,866	6,744,760	7,704,730

רכוש שוטף
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
חייבים ויתרות חובה
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אג"ח
נכס מיועד למימוש
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
סך-הכל התחייבויות והון

יהודית זינגר בלוזר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

12 באוגוסט, 2013
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	
	2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
223,489	55,145	62,702	109,624	118,085
22,440	4,508	4,784	9,750	12,031
201,049	50,637	57,918	99,874	106,054
69,890	20,347	42,132	20,347	42,132
270,939	70,984	100,050	120,221	148,186
13,274	3,858	4,024	6,444	6,003
900	225	225	450	450
256,765	66,901	95,801	113,327	141,733
125,124	46,032	37,442	70,092	59,146
(217,060)	(83,229)	(68,127)	(122,801)	(107,483)
164,829	29,704	65,116	60,618	93,396
1,484	393	(163)	829	84
93,111	14,836	19,854	40,957	47,231
259,424	44,933	84,807	102,404	140,711
43,011	1,208	24,699	13,714	32,239
216,413	43,725	60,108	88,690	108,472
427	(32)	-	(70)	-
216,840	43,693	60,108	88,620	108,472

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

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	
	2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
216,840	43,693	60,108	88,620	108,472
(1,053)	448	(175)	854	5,299
103	16	55	104	(152)
<u>215,890</u>	<u>44,157</u>	<u>59,988</u>	<u>89,578</u>	<u>113,619</u>

רווח נקי לתקופה
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו
ממס:
 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	
	2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
216,840	43,693	60,108	88,620	108,472
(107,165)	(14,809)	(17,554)	(10,709)	(42,201)
109,675	28,884	42,554	77,911	66,271
419	(51)	-	(88)	-
110,094	28,833	42,554	77,823	66,271
(232,640)	(31,058)	(281,541)	(80,551)	(296,675)
15,463	176,332	85,895	25,328	68,246
1,153	-	10,000	2,056	10,000
-	-	(63,700)	-	(63,700)
444	-	(224)	444	(998)
(215,580)	145,274	(249,570)	(52,723)	(283,127)
-	-	-	-	-
(215,580)	145,274	(249,570)	(52,723)	(283,127)
(149,222)	(74,597)	(74,717)	(74,597)	(74,717)
-	-	283,189	-	283,189
520,183	146,168	632,113	181,708	632,113
1,337	355	-	1,255	1,172
81,690	28,747	36,000	49,670	36,000
(208,014)	(15,003)	(32,346)	(33,621)	(292,845)
38	-	14	38	14
(153,200)	(1,359)	-	(1,359)	-
(100)	(162)	(106,608)	(102)	23,744
92,712	84,149	737,645	122,992	608,670
-	-	-	-	-
92,712	84,149	737,645	122,992	608,670
(13,193)	258,307	530,629	148,180	391,814
419	(51)	-	(88)	-
49	96	-	91	-
167,230	57,061	15,690	167,230	154,505
154,505	315,413	546,319	315,413	546,319

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 שנתקבלו מחברות (שניתנו לחברות) מוחזקות,
נטו

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

השקעה בחברות מוחזקות

אחרות

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות
הנפקה

הנפקת אגרות חוב

תמורה ממימוש כתבי אופציה לעובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקה מניות לדירקטורים

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	
	2012	2013	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(69,891)	(20,347)	(42,132)	(20,347)	(42,132)
(93,111)	(14,836)	(19,854)	(40,957)	(47,231)
2,250	-	1,470	1,500	2,970
(427)	-	-	38	-
(21,714)	(2,850)	3,419	(8,514)	1,923
21,926	19,004	7,051	19,004	7,487
5,196	1,300	643	2,599	1,286
40,771	648	24,139	12,593	31,120
935	228	361	347	520
(114,065)	(16,853)	(24,903)	(33,737)	(44,057)
(111)	3,093	1,296	495	(979)
(5,607)	(20,518)	(15,298)	(36,630)	(39,757)
6,015	(2,214)	1,513	(4,340)	(2,802)
(226)	21	(121)	99	273
6,829	21,662	19,959	63,404	45,121
6,900	2,044	7,349	23,028	1,856
(107,165)	(14,809)	(17,554)	(10,709)	(42,201)
10,926	896	18,690	3,172	22,868
-	-	1,419	-	1,419
-	-	1,006	-	1,006
173,725	21,569	15,491	40,576	39,321
3,934	2,700	384	3,105	702
76	16	22	33	46
2,250	-	1,470	1,500	2,970

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים :
 התאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו
 חלק החברה ברווחי מוחזקות
 דיבידנד מחברות 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 :
 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 בנדליין להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
 פרעון אגרות חוב כנגד ספקים
 מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים

ג. מידע נוסף
 ריבית ששולמה
 ריבית שהתקבלה
 מיסים ששולמו
 דיבידנד שנתקבל

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 2012.

(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.

(3) אגרות חוב לחברה בת:

בחודש אפריל 2013, בהמשך להסדר המימון של החברה עם חברה בת שלה מדצמבר 2012, הונפקו אגרות חוב נוספות בסך של 63.7 אלפי ש"ח לתקופה של 9 חודשים, באותם תנאים.

לעניין אירועים לאחר תאריך המאזן ראה דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2013.

חלק ה'

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

אמות השקעות בע"מ ("החברה")

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 לרבעון השני של שנת 2013

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.

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום ה-31 במרץ 2013 (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 2013 (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 2013) 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 2013 (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 2013) 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.