



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 30.09.12

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2012

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-32	דוח הדירקטוריון
33	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
34	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
36	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
37-41	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
42-43	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
44-48	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
49-55	דוחות כספיים נפרדים
56-59	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2012

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

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית 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 בלמעלה מ 60% מההון).

בתשעת החודשים הראשונים של שנת 2012 שררה יציבות בישראל במחירי השכירות, ברמת הביקושים ובשיעורי תפוסה גבוהים.

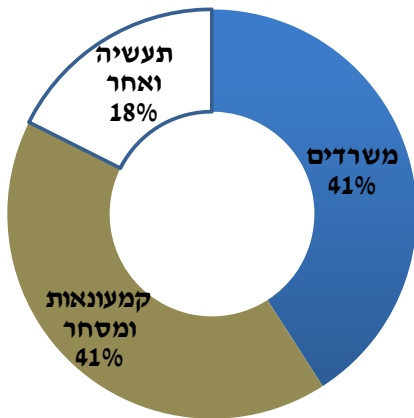
על-פי דוח המדיניות המוניטרית של בנק ישראל למחצית הראשונה של 2012 מיום 7 באוגוסט 2012: "הסיכון העיקרי לפעילות הריאלית בישראל נובע מהאפשרות שיתרחש משבר פיננסי באירופה, אשר יביא לידי חרפת המיתון שם. לאחר התקופה הנסקרת, נוספו אינדיקטורים המחזקים את הערכה בדבר האטה בפועל וצפויה של הפעילות הכלכלית". עד כה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

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

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 בספטמבר, 2012 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים ¹ 92 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ- 840 אלף מ"ר חלק החברה, כ- 600 אלפי מ"ר שטחי השכרה עיליים וכ- 237 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 30.09.12 הינו 97.6% לעומת 97.2% ליום 30.09.11. בנוסף, לקבוצה נכסים המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה.

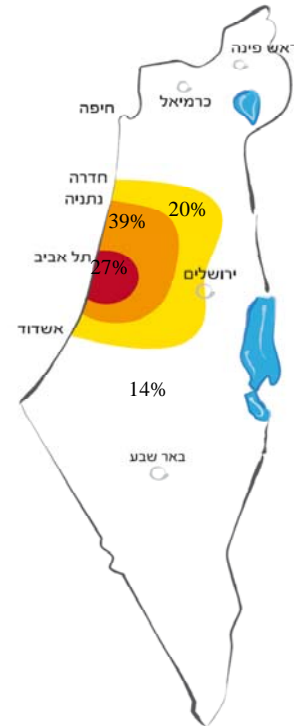
פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

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

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



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי מיקום

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

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

שנת 2011	רבעון 3 2011	רבעון 3 2012	% שינוי	1-9 2011	1-9 2012	% שינוי	
434	112	116	3.1%	322	342	6.2%	NOI
395	101	105	4%	290	311	7.2%	EBITDA
143	34	30	(13.5%)	198	118	(40%)	רווח נקי לתקופה
242	61	63	2.1%	178	190	6.7%	FFO ריאלי
105	26.6	26.9	1.1%	77.2	81.6	5.7%	FFO למניה (אגורות)

נתוני נזילות ליום 30 בספטמבר, 2012:

- יתרת המזומנים וקווי אשראי לא מנוצלים של הקבוצה מסתכמת לכ- 0.8 מיליארד ש"ח.
- שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 4.6 מיליארד ש"ח.

NOI

NOI בסך של 342 מליון ש"ח מהווה גידול של 6.2% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
גידול של 20 מליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול של 12 מליון ש"ח בנכסים קיימים ומגידול של 16 מליון ש"ח מנכסים שנרכשו ובניכוי של 8 מליון ש"ח בגין נכסים שהניבו והועברו לנדל"ן בהקמה.

EBITDA

EBITDA בסך של 311 מליון ש"ח המהווה גידול של 7.2% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
גידול של 21 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI של 20 מליון ש"ח.

FFO

FFO בסך של 190 מליון ש"ח המהווה גידול של 6.7% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
גידול של 12 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBITDA בסך של כ- 21 מיליון ש"ח ובניכוי גידול בריבית הריאלית בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

שמירה על רמת מינוף תוך הגדלת יתרות נזילות

שמירה על רמת מינוף של 56% לצד הגדלת יתרות נזילות ומסגרות אשראי לסך כולל של 820 מליון ש"ח ומצבת נכסים בלתי משועבדים בשווי 4.6 מיליארד ש"ח.

אירועים בתקופת הדוח

1. הרחבת סדרת חוב

בחודשים פברואר ואפריל, 2012 הורחבה בשתי הנפקות פרטיות למספר משקיעים מוסדיים, סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ג'), בהיקף של 157.5 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של כ- 182 מיליון ש"ח.

שתי ההרחבות הנ"ל גילמו בממוצע תשואה אפקטיבית של כ- 3.18% ברוטו במח"מ של 4.66 שנים.
לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

2. הנפקת סדרת חוב חדשה

בחודש יולי 2012 הנפיקה החברה כ- 344 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ב') תמורת סך כולל של כ- 344 מיליון ש"ח. אגרות החוב הינן צמודות נושאות ריבית שנתית בשיעור 4.8% לשנה ועומדות לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים (תשלום ראשון בשיעור 10% מהקרן ייפרע ב- 2 ביולי 2019 ועוד שלושה תשלומים בשיעור 30% כל אחד ייפרעו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2020 - 2022). תשלומי הריבית ישולמו ב- 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022. שיעור הריבית האפקטיבית בגין הנפקת הסדרה הנ"ל הינו 4.94% ומח"מ הסדרה הנ"ל הינו כ- 7.5 שנים.

לגבי תנאים להעמדת אגרות החוב לפירעון מוקדם ראה ביאור 4.ב לדוחות הכספים ביניים ליום 30 בספטמבר 2012 וכן נספח ד' לדוח זה.

3. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

במהלך התקופה המדווחת, ביצעה הקבוצה מספר רכישות להגדלת זכויותיה בנכסים שהיו בשליטה משותפת של הקבוצה בהיקף כספי של כ- 114 מיליון ש"ח (חלק הקבוצה). לפרטים נוספים ראה ביאור 4.ד/ה.ו. לדוחות הכספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2012.

4. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

- **פרויקט אטריום (רמת גן)** - לחברה אושרה בחודש אפריל 2012, תוכנית לתוספת בניה לכ- 22 אלף מ"ר ברוטו עילי למשרדים ותעסוקה, אשר פורסמה בילקוט הפרסומים. בעקבות כך קבלה החברה במהלך הרבעון השני של השנה החלטה על בניית המגדל בהיקף מוגדל של כ- 52 אלף מ"ר עילי והגדלת תקציב הבנייה בהתאם.
- **זכויות חכירה במגרש בתוצרת הארץ (תל אביב)** - לפרטים ראה עמוד 58 לדוח הדירקטוריון כפי שפורסם במסגרת הדוח התקופתי ל 31.12.2011.
במהלך תקופת הדוח ניהלו אמות וגב ים מגעים להרחבת הפרויקט באמצעות צירוף מגרשים סמוכים, שיאפשרו הקמה של כ- 50 אלף מ"ר עילי, וכן חניון תת קרקעי לכ- 1,450 מקומות חניה.
בנוסף, אמות וגב ים קיבלו היתר בניה להקמת חניונים תת-קרקעיים בשטח כולל של כ- 29 אלף מ"ר.
בכוונת החברות להתחיל בעבודות דיפון אשר מקדמות את לוח הזמנים בפרויקט במידה ויוחלט על יציאה לבנייה .
במקביל ובהתאם להסכם שנחתם בין החברות ובין עיריית תל-אביב, פועלות החברות להגשת תב"ע בסמכות מחוזית לתוספת זכויות של כ- 120 אלף מ"ר עילי (ברוטו), כ- 50 אלף מ"ר מרתפים וכן לאישור ייעודים של משרדים, מסחר, מגורים ומלונאות.
- **פרויקט בקרית אריה פתח תקווה** - בחודש אוגוסט 2012, פרעה החברה **ביוזמתה** בפירעון מוקדם את הלוואת הליווי הבנקאי שניתנה לפרויקט בהיקף של כ- 129 מיליון ש"ח (הסכם הליווי בהיקף של 200 מיליון ש"ח בוטל בהתאם).
לפרטים אודות מצבת הפרויקטים שבשלבי בניה ופרויקטים שנמצאים בשלבי תכנון ראה עמוד 57 לדוח הדירקטוריון כפי שפורסם במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2011.

5. תכנית אכיפה פנימית

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

6. תכנית תגמול

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

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

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

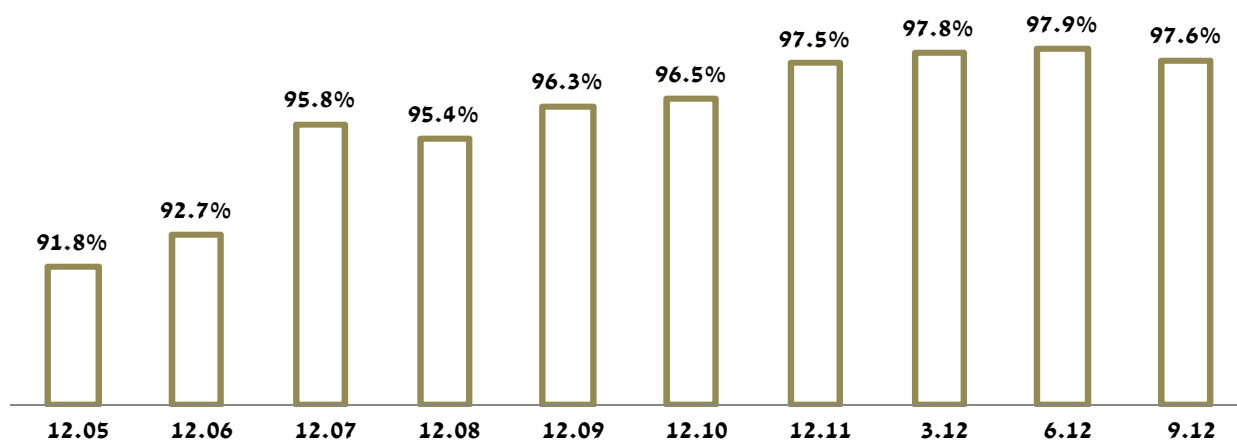
שימושים	שטח עילי ליום 30.09.12	NOI לתקופה 1-9.12	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.12	שעור תפוסה ליום 30.09.12	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.12
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	217,564	142,016	2,500,640	97.6%	656,065
מרכזים מסחריים	109,422	107,754	1,878,783	98.5%	64,175
סופרמרקטים	40,274	32,410	600,869	100.0%	-
פארקים תעשייתיים	222,002	58,273	969,922	97%	-
תחנות מרכזיות	12,111	3,701	76,444	91.1%	-
אחר	-	-	-	-	35,800
סך הכל	601,373	**341,187	*6,026,658	97.6%	756,040

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.09.12	NOI לתקופה 1-9.12	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.12	שעור תפוסה ליום 30.09.12	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.12
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	114,537	92,470	1,649,693	97.6%	312,403
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	229,702	134,733	2,341,989	96.7%	379,462
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	172,226	66,190	1,187,348	98.4%	-
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	84,908	50,761	847,628	98.4%	64,175
סך הכל	601,373	**341,187	*6,026,658	97.6%	756,040

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

השטח לא כולל כ- 9,400 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים), בשטח כולל של כ- 237 אלף מ"ר.

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



NOI (Net Operating Income)

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

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

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

צמיחה לצד השבחה (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 3</u> <u>2011</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2011</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2012</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2012</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2012</u>	באלפי ₪
106,665	107,269	107,686	108,821	109,303	ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾
2,939	1,773	-	-	-	נכסים שמוינו נדל"ן בהקמה ⁽²⁾
<u>2,570</u>	<u>3,430</u>	<u>4,240</u>	<u>5,419</u>	<u>6,376</u>	נכסים בישראל שנרכשו ⁽³⁾
112,174	112,472	111,926	114,240	115,679	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI

(2) ת.מ חיפה ובנק מסד ת"א.

(3) בעיקר נכס במודיעין ונכס בקיסריה.

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2012 הסתכם ל-116 מיליון ש"ח לעומת 112 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-3.1%.

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2012 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-109 מיליון ש"ח לעומת 107 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-2.5%.

שיעור התשואה המשוקלל

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

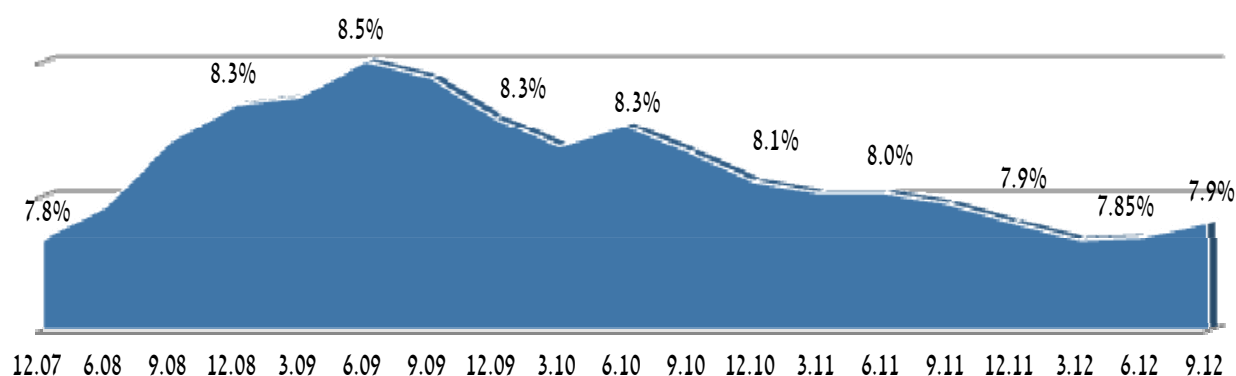
מיליוני ₪	
6,042	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2012
(120)	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
5,922	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2012
116	NOI רבעון שלישי 2012 בישראל
463	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2012
₪	NOI צפוי בגין שינויי שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
468	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.9%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

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

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

כל שינוי חיובי או שלילי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) משפיע בממוצע על שווי תיק הנדל"ן של הקבוצה בכ- 188 מיליון ש"ח.

השינוי בשיעור התשואה המשוקלל בשנים האחרונות



(Funds From Operations) FFO

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

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

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

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

לשנה 2011	לתקופה 7-9/11	לתקופה 7-9/12	לתקופה 1-9/11	לתקופה 1-9/12	
143,231	34,305	29,652	197,560	118,266	רווח נקי לתקופה
(13,408)	545	196	(15,579)	1,807	פעילות שהופסקה
(117,269)	-	-	(100,654)	(34,984)	התאמת שווי הוגן
151,208	3,762	(141)	12,160	25,506	מיסים נדחים
(968)	526	-	526	-	הפרשות
4,240	1,331	1,300	2,909	3,898	שערוך כתבי אופציות ואחרות
(907)	255	310	275	785	פחת, הפחתות ושונות
166,127	40,724	31,317	97,197	115,278	FFO נומינלי
76,028	20,765	31,472	80,852	74,826	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
242,155	61,489	62,789	178,049	190,104	FFO ריאלי
105	26.6	26.9	77.2	81.6	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעלייה ב- EBITDA בסך של כ- 21 מיליון ש"ח ובקיצוץ עליה בריבית הריאלית בסך של כ- 8 מיליון ש"ח.

FFO למניה בתקופה המדווחת הגיע ל- 81.6 אגורות, לעומת 77.2 אגורות בתקופה המקבילה לשנת 2011, גידול של כ- 5.7%. תוצאות ה- FFO ברבעון זה "ספגו" הוצאות מימון ריאליות עודפות של כ- 2 מיליון ₪ (כ- 0.8 אגורות למניה), עקב החזקת יתרות מזומנים גבוהות בעקבות הנפקת אג"ח (סדרה ב') במח"מ ארוך, בתחילת הרבעון.

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

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

בפועל 2011	תחזית 2012	בפועל 1-9/12	
434	448-458	342	NOI (במיליוני ש"ח)
242	245-255	190	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
105	105-109	81.6	FFO / למניה (באגורות)

החברה צופה כי בשנת 2012 כולה, ה- NOI, FFO ו- FFO למניה יהיו קרובים יותר לטווח העליון של התחזית מאשר לממוצע התחזית הנ"ל.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2012 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, 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 3	רבעון 3	לתקופה 1-9	לתקופה 1-9	
2011	2011	2012	2011	2012	
493,221	125,225	130,782	365,182	386,845	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>58,812</u>	<u>13,051</u>	<u>15,103</u>	<u>43,245</u>	<u>45,000</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
434,409	112,174	115,679	321,937	341,845	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
117,269	-	-	100,654	34,984	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
41,308	10,755	10,621	30,315	31,207	הוצאות הנהלה וכלליות
915	228	232	683	685	תרומות
<u>(2,218)</u>	<u>710</u>	<u>10</u>	<u>1,577</u>	<u>(218)</u>	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
511,673	100,481	104,816	390,016	345,155	רווח מפעולות רגילות
<u>229,243</u>	<u>61,093</u>	<u>74,553</u>	<u>194,746</u>	<u>197,134</u>	הוצאות מימון, נטו
282,430	39,388	30,263	195,270	148,021	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסה
114,163	-	-	-	-	הוצאות מיסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה
<u>38,444</u>	<u>4,538</u>	<u>415</u>	<u>13,289</u>	<u>27,948</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
129,823	34,850	29,848	181,981	120,073	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>13,408</u>	<u>(545)</u>	<u>(196)</u>	<u>15,579</u>	<u>(1,807)</u>	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
143,231	34,305	29,652	197,560	118,266	רווח נקי לתקופה

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 387 מיליון ש"ח לעומת סך של 365 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-5.9%. הגידול בסך 22 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 17 מיליון ש"ח ומגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך 2011 בסך של כ-13 מיליון ש"ח ומנגד קיטון של כ-8 מיליון ש"ח בגין נכסים שהניבו בתקופה המקבילה המוצגים בנדל"ן בהקמה בתקופה הנוכחית.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-45 מיליון ש"ח לעומת סך של 43 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול בסך כ-2 מיליון ש"ח הנובע בעיקר בגלל רכישת זכויות בנכסים קיימים במהלך השנה.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בשנה המדווחת בסך של 31 מיליון ש"ח לעומת סך של 30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ-197 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 195 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 2 מיליון ש"ח מוסבר כדלקמן :

- קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-6 מיליון ש"ח, עקב עליה בשיעור המדד ב-2.74% בתקופה המקבילה אשתקד לעומת עליה בשיעור המדד ב-2.12% בתקופה המדווחת.
- גידול בהוצאות ריבית בסך 8 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי, שהסתכם לתאריך המאזן בכ-4.1 מיליארד .

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-28 מיליון ש"ח לעומת של כ-13 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול נובע בעקבות פרסום החוק לשינוי נטל המס (תיקוני חקיקה) כך שמש חברות עלה ל-25% משיעור מס עתידי שהיה צפוי להיות בגובה 18% בתקופה המקבילה וכתוצאה מהפרשי מדד נמוכים לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

• תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 201 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 173 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ש"ח

<u>מקורות</u>	
201	מפעילות שוטפת
520	הנפקת אגרות חוב
60	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4	אחרות
<u>789</u>	סך הכל מקורות
<u>שימושים</u>	
352	פירעון התחייבויות לזמן ארוך
292	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
112	דיבידנד ששולם
5	השקעה ברכוש קבוע ואחרות
<u>761</u>	סך הכל שימושים
<u>28</u>	עליה במזומנים

החוב הפיננסי נטו לתאריך המאזן הינו כ- 3.9 מיליארד ש"ח. כ- 68% מכלל הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, שערכם כ- 4.6 מיליארד ש"ח אינם משועבדים.

מסגרות אשראי מאושרות

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

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

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

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

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

• **גרעון בהון החוזר**

הגרעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 2012 הסתכם לסך של 384 מיליון ש"ח. כאמור לעיל לחברה מסגרות אשראי ארוכות טווח שאינן מנוצלות בהיקף של 600 מיליון ש"ח. לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 4.6 מיליארד ש"ח. לפיכך, קבע דירקטוריון החברה כי קיום גירעון בהון החוזר של החברה, אינו מצביע על בעיית נזילות.

• **דירוג אשראי**

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

• **מאזן הצמדה**

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 4.2 מיליארד ש"ח, מתוכם 3.8 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 6 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 30.09.12 הסתכם לסך של 2.40 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.28 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.11 הסתכם לסך של 2.38 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.23 ש"ח).

• **דיבידנד**

בחודש מרץ 2012, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2012 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 64 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2012, על חלוקות דיבידנד לרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה לרבעון, (כ- 111,908 אלפי ש"ח) ששולמו במהלך חודש אפריל, יוני וספטמבר 2012. בנובמבר 2012, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה (כ- 37,311 מיליון ש"ח) שישולם במהלך דצמבר 2012.

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

במבט קדימה

בכוונת החברה להמשיך ולפעול על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח בה פעלה עד כה, דהיינו שילוב מאוזן בין הקצאת הון והקצאת חוב על מנת לספק לחברה את המקורות הראויים לשרת את צרכיה תוך שאיפה מתמדת למצוינות. אנו מאמינים בחוסנו של המשק הישראלי, המהווה בסיס איתן לצמיחה העתידית שלנו. גישת הניהול וההשקעות הממושגעות שלנו, נועדה לספק צמיחה בתזרימי המזומנים שלנו לאורך זמן שתביא להערכתנו לצמיחה בשווי הנכסי וצמיחה בדיבידנדים שנוכל לחלק לבעלי המניות.

כמו תמיד, תודה לבעלי המניות שלנו על התמיכה, לנותני השירות על מאמצם הבלתי נלאה, לדיירים שלנו שבחרו באמות כמבנה הקבע של עסקיהם ולעובדינו המסורים שעושים ימים כלילות למען קידום עסקי החברה.

אבי מוסלר

מנכ"ל החברה

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 14 בנובמבר 2012.

נספחים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ו' - דוחות נפרדים

נספח א' - חשיפה לסיכונים שוק ודרכי ניהולם

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

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

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי נכסים מניבים

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

ב. עלות המימון

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

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

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

3. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 30/09/12	+2.5%	+5.0%	
81,744	40,872	*1,634,881	(40,872)	(81,744)	הלוואות צמודות מדד
<u>120,929</u>	<u>60,464</u>	<u>*2,418,579</u>	<u>(60,464)</u>	<u>(120,929)</u>	אג"ח צמודות מדד
202,673	101,336		(101,336)	(202,673)	

* השווי הוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי הוגן (לפי שיעור היוון של 3.6% - 4.28% בהתאם למח"מ) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 30/09/12	+5%	+10%	
(243)	(130)	331,165	95	207	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 30/09/12	+5%	+10%	
(23,480)	(11,664)	1,634,881	11,515	22,884	הלוואות שקליות
<u>(818)</u>	<u>(406)</u>	42,977	<u>401</u>	<u>796</u>	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(24,298)	(12,070)		11,916	23,680	

* 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 30/09/12	+5%	+10%	
(27,034)	(13,439)	2,375,602	13,285	26,419	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 30/09/12	+5%	+10%	
(36,015)	(17,891)	2,270,421	17,661	35,097	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) זו יביא לשווי ההוגן שהינו השווי שבו נסחרות האג"ח.

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-30/09/12 3.6%).

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

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

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

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

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

אורלי ירקוני - אקטוארית (חברה מלאה באגודת האקטוארים), בעלת תואר ראשון במתמטיקה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. דירקטורית בחברה וחברת הוועדה 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 - מונה לדירקטור בחברה ביום 30 לאוגוסט 2012. בעל תואר בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) ותואר בוגר בכלכלה (בהצטיינות יתירה) מהאוניברסיטה העברית ובעל תואר שני במינהל עסקים (MBA - התמחות במימון) (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית. 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 2011 - פרטים נוספים על התאגיד, כפי שפורסם ביום 15 במרץ 2012.

ב. דירקטורים בלתי תלויים

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

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

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

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

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

תוכנית הביקורת

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

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

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

תכנית העבודה מאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה.

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר

מנכ"ל החברה.

הגשת דוחות הביקורת

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

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

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

תגמול

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

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

ד. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה מונה תשעה דירקטורים (חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, אמיר ברנע (דירקטור חיצוני), דוד ליטבק (דירקטור חיצוני), ורדה לוי, אמיר עמר, אורלי ירקוני ואיל גבאי 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 הדן בדוחות הכספיים ומאשר אותם, לאחר שחברי הדירקטוריון מקבלים לידיהם את טיוטת הדוחות הכספיים טרם הישיבה ולאחר קבלת המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שמינה דירקטוריון החברה (להלן: "הוועדה") בהתאם להוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע 2010, כמפורט להלן.

הוועדה וחבריה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

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

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

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

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 7 בנובמבר 2012. בישיבת הוועדה השתתפו ארבעה חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, היועצת המשפטית, שמאית החברה, רואי החשבון המבקרים והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2012. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים זאת, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה כמו כן ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שישמו 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 השלישי של שנת 2012 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 14 בנובמבר 2012. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יישמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו תשעת חברי הדירקטוריון.

ה. הדירקטוריון

ברבעון השלישי של שנת 2012 קיים הדירקטוריון ישיבת אחת והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת גם כן.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2011 בביאור 18א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 21 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 211 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 143 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 21 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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

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

אפשרות המרה לגי"ע אחרים	בסיס הצמדה (קצו וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקצו	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצבר ליום	שווי בריטאי ליום 30/09/12	ערך בדוחות המספיים ליום 30/09/12	ערך נקיב צמוד ליום 30/09/12	ערך נקיב נומינלי ליום 30/09/12 ²	ערך נקיב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין	מודד המחזיקים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019 (כולל)	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010- 2019 (כולל)	4.95%	12,444	1,189,017	1,063,161	1,063,161	1,146,528	500,000	05/06/06
שעבדים	ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	מדידות		דירוג		מעלות		זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לגי"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה		
			דירוג מיום 22.12.11 Aa3/Stable		דירוג נוכחי מיום 16.1.11 iIA+/Stable						
שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח.	אין	דירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11 A1/Positive		דירוג מ- 16.1.11 ועד 17.1.10 iIA/Stable		דירוג מ- 17.1.10 ועד 7.7.09 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 הציבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה דבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקצו והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיידי ונשגי עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.			
		דירוג מ- 22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable		דירוג מ- 16.1.11 ועד 17.1.10 iIA/Stable		דירוג מ- 7.7.09 ועד 30.11.08 iIA/Stable					
		דירוג מ- 12/08 ועד 12/08 A1/Negative		דירוג מ- 14.8.08 ועד 30.11.08 iIAA-/Negative		דירוג מ- 14.8.08 ועד 14.8.08 iIAA-/Negative		קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.			
		דירוג מההנפקה ועד 12/08 Aa3/Stable		דירוג מההנפקה ועד 14.8.08 iIAA-/Stable							

² 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 כותב אומפיה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ומביצוע הקצאה פרטית של 40,000,000 ש"ח ע.ג. לנרופים מוסדיים בדצמבר 2009.

מהותיות הסדרה (סך התייבבויות הולגד על פיה לתום שנת הזדח כפי הזגמן בדות כספי נפד (סולו) של הזגאיד, מהווה 5% או יותר מסד התייבבויות הזגאיד במסגרת הזדח הזגמר)	הז נדרשה הזברה ע"י הזגמן לביצוע פעולות שונות	תיאור הזפרה (זם חלה)	הזם הזקימון הזגנזם להעגדות הזעזדות הזתייבבויות לפירעון מיידז או למימוש הזכוחות	הזם בזום שנת הזדיוון ובמהלכה הזדחה הזברה עמדה הזגנזם וזתייבבויות לפי שטר הזגנזות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בזגנזים בזעזדות הזתייבבויות לעניין שעבודים במהלך תקופת הזד"ח	זגנזים בזעזדות הזתייבבויות לשינוי, שחור, הזלפה או ביטול שעבוד	תקפות השיעבודים	זגבלות בקשר לסמוכות להנפק הזעזדות הזתייבבויות נוספות	זגבלות בקשר עם יעזרות שעבודים נוספים
סדרת הזרות חזב זז הזינה מהזתיית כמשפעות הזמונה בזקנות ניירות ערד.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בזגנזים בזרות הזחוב (סדרה ז) לשינוי, שחור, הזלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הזד"ח	זין זגבלות	זשעבוד תקף	זין	זין

<u>טלפון</u>	<u>כזכות</u>	<u>שם הזחורזי על הזדרה</u>	<u>שם הזברה הזגנזות</u>
03-6274848	זרד זגנזם זגין זג, ז"ז	ר"ח זבי זלכי	כלל פיננסים זזמנויות 2007 בע"מ

נספח 2' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבדי הצנבר (אג"ח סדרה ג')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרוז וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרוז	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שגבנה ליום 30/09/12	שווי בוטאי ליום 30/09/12	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/09/12	ערך נקיב צמוד ליום 30/09/12	ערך נקיב נומינלי ליום 30/09/12	ערך נקיב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין	מדד 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%	26,184	825,162	742,958	742,958	³ 671,082	168,000	31/12/09
באלפי ש"ח											
<p>זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימוש</p> <p>זירוג מידרוג</p> <p>זירוג נופח מיום 22.12.11 Aa3/Stable</p> <p>זירוג מי- 20.12.10 ועד 22.12.11 A1/Positive</p> <p>זירוג מי- 22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable</p> <p>זירוג מי- 31.12.09 ועד 22.6.10 A1/Negative</p>											
<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הצנבר באגרות חוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהתאמה להורסה בדרך המחיקה מהמסחר. החלטת דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך החחלטה חני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרוז והריבית שעצבנה עד מועד הפדיון כמקובל. החלטה על מועד הפדיון המוקדם תפרסם בדרך מילדי ובשני עיתונים 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 ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא פדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p>											

³ גידול בערך הנקיב חל בעקבות מימוש והמרה 1,119,936 כתבי אופציה (סדרה 6) ל- 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 בפרט 2012 ומהנפקה פרטית של 126,000,000 ש"ח ע"ג. לוגופים מוסדיים במאי 2012.

מהותיות היסודית (סך התיחייבויות התאגיד על פיה לנתום 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 ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיווח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה ג') לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיווח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

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

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבזי העיבור (אג"ח סדרה ב')

אפשרות המרה לגי'ע אחרי	בסיס המזנה (קרון וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 30/09/12	שווי בורסאי ליום 30/09/12	ערך ביזוחות הכספים ליום 30/09/12	ערך נקיב צמוד ליום 30/09/12	ערך נקיב נומינלי ליום 30/09/12	ערך נקיב במועד ההפקה	מועד ההנפקה	שעבודים	ערבות לתשלום ההתחייבות		זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפורה של תעודות ההתחייבות לגי'ע אחריים, ככל שקיימת והתנאים למי מנושה	
													אין	אין		דירוג
אין	מדד המתיים לצרכן בגין חודש מאי 2012	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022 (כולל)	תשלום ראשון ב- 2 ביולי 2019 ושלושה תשלומים שווים ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2020-2022	4.85%	4,078	361,423	343,518	343,518	343,950	343,950	02/07/12	אין	אין	דירוג	מדרג	<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות לחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הליבור באגרות חוב (סדרה ב) פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהתחייבות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</p> <p>חללי דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הנ"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות חוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות חוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם באמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות חוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p> <p>בהס' לאגרות חוב (סדרה ב') לחברה זכות, בכפוף לחוראות כל דין לרבות לעניין העדפת נושים, על פי שקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות חוב (יפדיון מוקדם), כשאופן ביצוע הפדיון המוקדם יהיה בכפוף לחוראות תקנון הבורסה והתחייבותה, כפי שיחויז במועד הרלבנטי, והכל אך ורק בתקופות הריפוי של עילות לפידיון מיידי המנויות בטשר התאמות.</p>
<p>החברה רשאית בנסיבות מסוימות, ליתן שעבודים לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב') חלקי העמידה בתניות מסוימות וכל עוד לא התגבשה העילה לפידיון מיידי על פי הנסיבות הנ"ל. נעשית בזאת הפניה לסעיף 3.3.5 לשטר התאמות אשר פורסם במסגרת תיקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מס' אסמכבה: 166716-01-2012).</p>																
<p>אין.</p>																

מזוהות הסדרה (סד התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדוח כפי הצגתו בדוח כספי נפרד (סילול) של התאגיד, מהות 5% או יותר מסד התחייבויות התאגיד במסגרת הזוהה האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפדה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדייווח (במהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבריות במהלך תקופת הדי"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחורר, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבריות	הגבלות בקשר לסמכות לתעודות ההתחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יעירת שעבריות נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות 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' אסמכתא: 2012-01-166716).	לא רלבנטי	אין	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שלילי (negative pledge) אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הדין השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב').

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על המסדרה	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

אמות השקעות בע"מ

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

דולר קנדי	דולר ארה"ב	מטח אחר *	הצמדה למדד	ללא הצמדה	התאמות	סה"כ	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
0	-	626	-	220,714	-	221,340	רכוש שוטף כספי
-	-	-	-	18,455	-	18,455	מזומנים ושווי מזומנים
-	-	-	-	-	224	224	לקוחות
22	-	-	-	18,118	13,888	32,028	נכסי מס שוטפים, נטו
120,240	-	-	-	-	23	120,263	חייבים ויתרות חובה
120,262	-	626	-	257,287	14,135	392,310	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
-	-	-	-	14,996	-	14,996	נכס פיננסי זמין למכירה
-	-	-	18,233	-	519	18,752	יתרות חובה לזמן ארוך
120,262	-	626	18,233	272,283	14,654	426,058	סך נכסים כספיים
-	-	-	-	-	6,797,570	6,797,570	נדל"ן להשקעה
-	-	-	-	-	16,169	16,169	רכוש קבוע, נטו
-	-	-	-	-	6,813,739	6,813,739	סך נכסים לא כספיים
120,262	-	626	18,233	272,283	6,828,393	7,239,797	סך הנכסים
-	32,585	684	243,954	254,693	-	531,916	התחייבויות שוטפות
-	-	-	-	6,207	-	6,207	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
-	-	-	-	-	4,972	4,972	ספקים ונותני שירותים
-	-	-	56,192	34,229	8,618	99,039	התחייבויות מס שוטפות
-	-	-	-	14,267	-	14,267	זכאים ויתרות זכות
112,421	-	-	-	-	7,000	119,421	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
112,421	32,585	684	300,146	309,396	20,590	775,822	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
-	-	-	2,037,425	-	-	2,037,425	התחייבויות שאינן שוטפות
-	-	5,706	1,466,714	82,070	-	1,554,490	אגרות חוב
0	-	5,706	3,504,139	82,070	-	3,591,915	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
112,421	32,585	6,390	3,804,285	391,466	20,590	4,367,737	סך התחייבויות כספיות
-	-	-	-	-	410,700	410,700	מיסים נדחים
-	-	-	-	-	20,566	20,566	הפרשות
-	-	-	43,545	-	1,387	44,932	אחרות
-	-	-	43,545	-	432,653	476,198	סך התחייבויות לא כספיות
112,421	32,585	6,390	3,847,830	391,466	453,243	4,843,935	סך ההתחייבויות
7,841	(32,585)	(5,764)	(3,786,052)	(119,183)	(5,936)	(3,941,679)	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

* בעיקר יורו ופוריינט הונגרי

אמות השקעות בע"מ

נספח ו' - דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

אמות השקעות בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 40% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2012, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 52% ו- 52% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי התמציתי לתקופות הביניים של אותם תאגידים נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידים, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 14 בנובמבר 2012

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
	2011	2012	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
196,265	38,291	221,340	רכוש שוטף
-	5,890	-	מזומנים ושווי מזומנים
17,061	17,818	18,455	פיקדונות ומזומנים מוגבלים לקוחות
904	835	224	נכסי מס שוטפים, נטו
28,991	43,713	32,028	חייבים ויתרות חובה
4,000	4,000	-	נכס מיועד למימוש
116,987	22,549	120,263	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
364,208	133,096	392,310	סך-הכל רכוש שוטף
5,826,830	5,815,759	6,041,530	רכוש בלתי שוטף
658,868	588,044	756,040	נדל"ן להשקעה
6,485,698	6,403,803	6,797,570	נדל"ן להשקעה בהקמה
4,790	4,962	18,752	יתרות חובה לזמן ארוך
15,207	15,355	16,169	רכוש קבוע, נטו
7,885	17,677	-	נכסי מסים נדחים
15,794	17,190	14,996	נכס פיננסי זמין למכירה
-	98,265	-	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
6,529,374	6,557,252	6,847,487	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
6,893,582	6,690,348	7,239,797	סך-הכל נכסים
286,706	283,184	530,918	התחייבויות שוטפות
16,883	21,040	6,207	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
3,237	3,902	4,972	ספקים ונותני שירותים
81,811	80,921	100,037	התחייבויות מס שוטפות, נטו
23,660	24,302	14,267	זכאים ויתרות זכות
18,476	16,943	119,421	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
430,773	430,292	775,822	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
1,631,988	1,471,676	2,037,425	סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,899,574	1,903,998	1,554,490	התחייבויות שאינן שוטפות
20,716	21,684	20,566	אגרות חוב
35,680	37,256	44,932	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
389,344	264,894	410,700	הפרשות
102,349	99,961	-	אחרות
4,079,651	3,799,469	4,068,113	מסים נדחים, נטו
2,383,272	2,460,699	2,395,984	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
(114)	(112)	(122)	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
2,383,158	2,460,587	2,395,862	הון
6,893,582	6,690,348	7,239,797	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
			זכויות שאינן מקנות שליטה
			סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
14 בנובמבר, 2012

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
493,221	125,225	130,782	365,182	386,845
58,812	13,051	15,103	43,245	45,000
434,409	112,174	115,679	321,937	341,845
117,269	-	-	100,654	34,984
551,678	112,174	115,679	422,591	376,829
41,308	10,755	10,621	30,315	31,207
915	228	232	683	685
(2,218)	710	10	1,577	(218)
511,673	100,481	104,816	390,016	345,155
2,269	811	2,568	1,835	5,673
(231,512)	(61,904)	(77,121)	(196,581)	(202,807)
(229,243)	(61,093)	(74,553)	(194,746)	(197,134)
282,430	39,388	30,263	195,270	148,021
(152,607)	(4,538)	(415)	(13,289)	(27,948)
129,823	34,850	29,848	181,981	120,073
13,408	(545)	(196)	15,579	(1,807)
143,231	34,305	29,652	197,560	118,266
143,240	34,307	29,654	197,741	118,274
(9)	(2)	(2)	(181)	(8)
143,231	34,305	29,652	197,560	118,266
0.56	0.15	0.13	0.79	0.52
0.06	(0.00)	(0.00)	0.07	(0.01)
0.62	0.15	0.13	0.86	0.51
0.56	0.15	0.13	0.78	0.51
0.06	(0.00)	(0.00)	0.07	(0.01)
0.62	0.15	0.13	0.85	0.50
230,902	230,909	233,193	230,657	233,094
231,200	231,982	233,389	231,853	233,305

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח לפני 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

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

בסיסי

מפעילות נמשכת

מפעילות שהופסקה

סך-הכל

בדילול מלא

מפעילות נמשכת

מפעילות שהופסקה

סך-הכל

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
143,231	34,305	29,652	197,560	118,266
(4,162)	(1,845)	(573)	(2,765)	281
(106)	(165)	95	33	199
(4,268)	(2,010)	(478)	(2,732)	480
<u>138,963</u>	<u>32,295</u>	<u>29,174</u>	<u>194,828</u>	<u>118,746</u>
138,972	32,297	29,176	195,009	118,754
(9)	(2)	(2)	(181)	(8)
<u>138,963</u>	<u>32,295</u>	<u>29,174</u>	<u>194,828</u>	<u>118,746</u>

רווח נקי לתקופה
רווח כולל אחר נטו ממש:
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 השניים בהון
 (בלתי מבוקר)

הון עצמי	זכויות שאינו מקנות שלטת	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות			קרן הון בנין נכס פיננסי	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	קרן הון בנין עסקאות תשלום	
			הונבעות	מורגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	הון נכס פיננסי																קרן הון בנין עסקאות תשלום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,383,158	(114)	2,383,272	(106)	(4,162)	964,028	6,840	8,357	1,134,951	273,364	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
118,266	(8)	118,274	480	281	118,274	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
480	-	480	199	281	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
118,746	(8)	118,754	199	281	118,274	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1,255	-	1,255	-	-	-	(645)	-	1,690	210	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3,720	-	3,720	-	-	-	3,720	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
216	-	216	-	-	-	178	-	-	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
675	-	675	-	-	-	(453)	-	1,033	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(111,908)	-	(111,908)	-	-	(111,908)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2,395,862	(122)	2,395,984	93	(3,881)	970,394	9,640	8,357	1,137,674	273,707	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2012 רוח נקי לתקופה סה"כ רוח כולל אחר סה"כ רוח כולל לתקופה מימוש כתבי אופציות לעובדים זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים זקופת הטבה בגין תשלום מבוסס מניית ותפקה לדירקטורים הקצאת מניית לנושא משרה וזקופת הטבה דיבידנד שהוכרז ושלם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2012

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

הון עצמי	שליטה	התאמות	התאמות		קורן הון	עודפים	מבוסס מניות	מניות	הון המניות
			סך-הכל	מחוץ					
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,346,251	(105)	2,346,356	-	-	950,092	9,540	8,357	1,107,523	270,844
197,560	(181)	197,741	-	-	197,741	-	-	-	-
(2,731)	-	(2,731)	33	(2,764)	-	-	-	-	-
194,829	(181)	195,010	33	(2,764)	197,741	-	-	-	-
3,396	-	3,396	-	-	-	(1,982)	-	4,760	618
3,489	174	3,315	-	-	-	3,315	-	-	-
211	-	211	-	-	-	192	-	-	19
9,299	-	9,299	-	-	-	-	-	9,299	-
(96,888)	-	(96,888)	-	-	(96,888)	-	-	-	-
2,460,587	(112)	2,460,699	33	(2,764)	1,050,945	11,065	8,357	1,121,582	271,481

הביאורים המצורפים לזרותת הכספים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 בינואר 2011
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים
 זקיפת הטבה בנין תשלום מבוסס מניות
 לדירקטורים
 הקצאת מניות לנושא משרה
 דיבידנד שהוכרז ונשלם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2011

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

		התאמות		קרן הון בגין		קרן הון בגין		קרן הון בגין		קרן הון בגין		קרן הון בגין		קרן הון בגין		קרן הון בגין					
סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחדים לבעלי המניות של החברה	הנובעות מרוגום דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	בנין נכס פיננסי	עורפים	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות	סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחדים לבעלי המניות של החברה	הנובעות מרוגום דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	בנין נכס פיננסי	עורפים	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
2,402,475	(120)	2,402,595	(2)	(3,308)	978,051	8,116	-	8,357	1,137,674	273,707	-	2,402,475	(120)	2,402,595	(3,308)	978,051	8,116	-	8,357	1,137,674	273,707
29,652	(2)	29,654	-	-	29,654	-	-	-	-	-	-	29,652	(2)	29,654	-	29,654	-	-	-	-	-
(478)	-	(478)	95	(573)	-	-	-	-	-	-	-	(478)	-	(573)	-	-	-	-	-	-	-
29,174	(2)	29,176	95	(573)	29,654	-	-	-	-	-	-	29,174	(2)	(573)	29,654	-	-	-	-	-	-
1,240	-	1,240	-	-	-	1,240	-	-	-	-	-	1,240	-	-	-	-	1,240	-	-	-	-
59	-	59	-	-	-	59	-	-	-	-	-	59	-	-	-	-	59	-	-	-	-
225	-	225	-	-	-	225	-	-	-	-	-	225	-	-	-	-	225	-	-	-	-
(37,311)	-	(37,311)	-	-	(37,311)	-	-	-	-	-	-	(37,311)	-	-	(37,311)	-	-	-	-	-	-
2,395,862	(122)	2,395,984	93	(3,881)	970,394	9,640	-	8,357	1,137,674	273,707	-	2,395,862	(122)	2,395,984	(3,881)	970,394	9,640	-	8,357	1,137,674	273,707

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

יתרה ליום 1 ביולי 2012
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקופת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
 לדירקטורים
 זקופת הטבה בגין מניות לנושא משרה
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2012

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מיוחס לפעלי המניות של החברה	התאמות			קדון הון בגין נכס פיננסי	עודפים	קדון הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	על תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
			הונבעות	מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	אלפי ש"ח						
סד-הכל	מקנות שליטה	של החברה	התאמות	קדון הון בגין נכס פיננסי	עודפים	קדון הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	על 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		
2,457,239	(110)	2,457,349	198	(919)	1,048,969	10,479	8,357	1,119,109	271,156		
34,305	(2)	34,307	-	-	34,307	-	-	-	-		
(2,010)	-	(2,010)	(165)	(1,845)	-	-	-	-	-		
32,295	(2)	32,297	(165)	(1,845)	34,307	-	-	-	-		
1,754	-	1,754	-	-	-	(1,044)	-	2,473	325		
1,566	-	1,566	-	-	-	1,566	-	-	-		
64	-	64	-	-	-	64	-	-	-		
(32,331)	-	(32,331)	-	-	(32,331)	-	-	-	-		
2,460,587	(112)	2,460,699	33	(2,764)	1,050,945	11,065	8,357	1,121,582	271,481		

יתרה ליום 30 בספטמבר 2011

דיבידנד שהוכרז ונשלם
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 רווח נקי לתקופה
 יתרה ליום 1 ביולי 2011

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

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

	התאמות	סך-הכל	סך-הכל	התאמות	קרן הון	קרן הון בגין	קרן הון בגין	על	על	הון המניות	
	הונבעות	מיוחדים לבעלי	מיוחדים לבעלי	מורגום דוחות	בגין נכס	עסקאות	עסקאות	תקבולים על	פרמיה על	הון המניות	
	מספיים של	של החברה	מיוחדים לבעלי	כספיים של	פנינסי	תשלום	תשלום	חשבון כתבי	מניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך-הכל	זכויות שאינו מקנות	מקנות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון עצמי	של הבעלים	של החברה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,346,251	(105)	2,346,356	2,346,356	-	-	9,540	9,540	8,357	1,107,523	270,844	270,844
143,231	(9)	143,240	143,240	-	-	143,240	143,240	-	-	-	-
(4,268)	-	(4,268)	(4,268)	(106)	(4,162)	-	-	-	-	-	-
138,963	(9)	138,972	138,972	(106)	(4,162)	143,240	143,240	-	-	-	-
12,440	-	12,440	12,440	-	-	-	-	(8,068)	18,129	2,379	2,379
3,984	-	3,984	3,984	-	-	-	-	3,984	-	-	-
275	-	275	275	-	-	-	-	256	-	19	19
10,549	-	10,549	10,549	-	-	-	-	1,128	9,299	122	122
(129,304)	-	(129,304)	(129,304)	-	-	(129,304)	(129,304)	-	-	-	-
2,383,158	(114)	2,383,272	2,383,272	(106)	(4,162)	964,028	964,028	8,357	1,134,951	273,364	273,364

יתרה ליום 1 בינואר 2011 רווח נקי

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

מיימוש כתבי אופציות לעובדים

זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

זקופת הטבה בגין תשלום מבוטס מניית

לדירקטורים

הקצאת מניית לנשא משרה

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2011

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
143,231	34,305	29,652	197,560	118,266
84,404	(19,093)	(2,195)	(24,930)	82,724
227,635	15,212	27,457	172,630	200,990
(7,392)	(1,443)	(1,594)	(5,297)	(5,428)
220,243	13,769	25,863	167,333	195,562
(422,845)	(217,134)	(152,244)	(377,783)	(291,786)
-	-	-	-	2,056
30,518	-	-	30,518	-
33,006	-	-	33,006	-
(2,481)	(807)	(638)	(8,237)	(1,790)
(361,802)	(217,941)	(152,882)	(322,496)	(291,520)
12,639	13	323	5,711	7,579
(349,163)	(217,928)	(152,559)	(316,785)	(283,941)
576,344	28,361	9,937	559,416	59,607
(86,165)	(35,139)	(162,578)	(67,124)	(201,151)
(129,304)	(32,331)	(37,311)	(96,888)	(111,908)
163,527	-	338,518	-	520,226
12,160	1,754	-	2,576	1,255
19	-	-	19	38
(152,849)	(150,277)	(149,848)	(151,543)	(151,207)
(96,789)	17,536	1,323	(101,074)	363
286,943	(170,096)	41	145,382	117,223
(5,675)	1,243	(788)	(1,530)	(3,957)
281,268	(168,853)	(747)	143,852	113,266
152,776	(372,825)	(125,384)	(4,484)	26,693
(428)	(187)	(2,059)	(1,116)	(1,806)
61	81	(96)	35	188
43,856	411,222	348,879	43,856	196,265
196,265	38,291	221,340	38,291	221,340

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

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

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

דיבידנד ששולם

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 (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות
שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(117,269)	-	-	(100,654)	(34,984)
(13,408)	545	196	(15,579)	1,807
41,982	8,974	16,745	45,490	38,219
34,046	11,791	14,187	34,624	34,233
4,240	1,331	1,299	2,909	3,898
151,208	3,762	(141)	12,160	25,506
(1,875)	255	325	275	786
98,924	26,658	32,611	(20,775)	69,465
(3,900)	(3,353)	(4,426)	(4,641)	(1,292)
(1,951)	(3,640)	592	4,835	5,510
(4,039)	4,292	(1,518)	904	(7,276)
847	227	(326)	727	(198)
(5,477)	(43,277)	(29,128)	(5,980)	16,515
(14,520)	(45,751)	(34,806)	(4,155)	13,259
84,404	(19,093)	(2,195)	(24,930)	82,724
13,469	10,332	9,562	12,189	12,734
208	-	-	749	-
162,841	88,098	85,744	120,320	129,664
1,684	822	2,574	1,250	5,679
1,295	459	382	1,295	1,068
1,843	778	156	1,843	755

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

א.

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

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

עסקאות שלא במזומן

ב.

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

מידע נוסף

ג.

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שנתקבלו

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 בספטמבר 2012
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

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

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

ליום 30 בספטמבר 2012 בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 30 ביוני 2012. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת שווי.

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 שזקפו 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 שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012

(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2011	2012	2011	2012	
%	%	%	%	%	
2.17	-	1.14	2.17	2.12	מדד המחירים לצרכן
2.55	0.58	0.85	2.74	2.12	בישראל (מדד בגין)
					בישראל (מדד ידוע)
7.66	8.70	(0.28)	4.59	2.38	שער חליפין מול הש"ח
5.20	3.07	4.44	2.45	6.84	דולר ארה"ב
(6.19)	(6.99)	4.14	2.86	11.6	דולר קנדי
					פורינט הונגרי (HUF)

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012

(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

- **תיקון IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה" (קיצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)**
במסגרת התיקון נקבע, כי על מנת לעמוד בתנאי קיצוץ נכס פיננסי והתחייבות פיננסית, זכות הקיצוץ אינה יכולה להיות תלויה אירוע עתידי ועליה להיות ניתנת לאכיפה במהלך העסקים הרגיל, במקרה של פשיטת רגל, חדלות פירעון או כשל אשראי. כמו כן, תנאי הסילוק נטו עשוי להתקיים גם כאשר בפועל הסילוק מתבצע בברוטו אם אינו משאיר סיכון אשראי או סיכון נזילות משמעותיים, ואם הסכומים לקבל והסכומים לשלם הם חלק מתהליך סילוק יחיד. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014, או לאחריו, אימוץ מוקדם אפשרי.

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

- **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (קיצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)**
התיקון קובע דרישות גילוי נוספות בנוגע לקיצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות על מנת לאפשר הערכה של ההשפעות האפשריות של הסכמי הקיצוץ למיניהם. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

למידע בדבר תאריכי התחילה והוראות המעבר של התקנים, התיקונים לתקנים והפרשנויות המפורטים להלן ראה ביאור 3 לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך:

- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**
- **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**
- **IFRS 11 "הסדרים משותפים"**
- **IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות"**
- **IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובמיזמים משותפים"**
- **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**
- **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)**

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012
(בלתי מבוקר)

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

א. דיבידנד שהוכרז:

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, בחודש מרץ 2012 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2012 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, מאי ואוגוסט, 2012 על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון, השני והשלישי, של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה לרבעון (כ-112 מיליון ש"ח) ששולמו במהלך החודשים אפריל, יוני וספטמבר. בנובמבר 2012, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה (כ-37 מיליון ש"ח) שישולם בחודש דצמבר, 2012.

ב. אגרות חוב סדרה ג':

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

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

ג. אגרות חוב סדרה ב':

בחודש יולי 2012 הנפיקה החברה 344 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ב' תמורת סך כולל של כ-344 מיליון ש"ח. אגרות החוב הינן צמודות מדד נושאות ריבית שנתית בשיעור 4.8% לשנה וניתנות לפירעון בארבעה תשלומים שנתיים, תשלום ראשון בשיעור 10% ביום 2 ביולי 2019 ועוד שלושה תשלומים בשיעור 30% כל אחד, מיום 2 ביולי 2020 ועד ליום 2 ביולי 2022. תשלומי הריבית ישולמו ב-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022. שיעור הריבית האפקטיבית בגין הנפקת הסדרה הני"ל הינו 4.94%.

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012
(בלתי מבוקר)

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

ג. אגרות חוב סדרה ב' (המשך):

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

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

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

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

- ה. חניון מגדל המאה - ביולי 2012, הקבוצה יחד עם שותפתה בנכס רכשה את מלוא זכויות ההפעלה מעיריית תל-אביב בחניון מקורה הממוקם בסמוך ובצמוד למבנה המגדל, בו 493 מקומות חניה, בשטח של כ- 16,000 מ"ר. רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ- 21 מיליון ש"ח (חלק הקבוצה). הרכישה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה.**

- ו. מרכז הקריה אשדוד - באוגוסט 2012, השלימה החברה רכישה מצד ג' של 50% מהזכויות במרכז מסחרי "מרכז הקריה" באשדוד, בו החזיקה החברה טרם העסקה במחצית הזכויות. עם השלמת עסקה זו החברה מחזיקה במלוא הזכויות בנכס. הנכס הינו מרכז מסחרי פתוח בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים וכן חניון תת-קרקעי ועילי של כ- 300 מקומות חניה וכן קיימות זכויות בנייה עתידיות נוספות. רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ- 68.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), ממקורותיה העצמיים של החברה. ה- NOI הצפוי מהחלק הנרכש הינו כ- 5.8 מיליון ש"ח לשנה.**

- ז. פרויקט בקרית אריה פתח תקווה - בחודש אוגוסט 2012, פרעה החברה ביוזמתה בפירעון מוקדם את הלוואת הליווי הבנקאי בהיקף של כ- 129 מיליון ש"ח (הסכם הליווי בהיקף של 200 מיליון ש"ח בוטל בהתאם).**

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2012

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2012

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 בספטמבר 2012 הסתכם לסך של 797,745 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 21,041 ו- 62,914 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות הביניים של אותן חברות נסקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 14 בנובמבר 2012

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
167,230	13,144	30,104
6,563	6,985	8,243
72,958	80,283	248,157
79,239	78,780	55,810
4,000	4,000	-
41	40	-
330,031	183,232	342,314
2,678,688	2,666,001	2,755,695
498,010	456,911	634,543
3,176,698	3,122,912	3,390,238
1,970,954	1,987,991	2,032,701
996,969	1,057,715	1,054,821
326	308	361
13,803	13,860	14,944
15,794	17,190	14,996
6,174,544	6,199,976	6,508,061
6,504,575	6,383,208	6,850,375
228,738	246,913	467,382
3,079	5,035	-
1,804	1,966	1,810
219,177	232,672	229,520
6,395	7,035	8,249
7,000	7,000	7,000
466,193	500,621	713,961
1,631,988	1,471,676	2,037,425
1,761,347	1,755,436	1,428,589
20,716	21,684	20,566
4,510	4,201	5,949
5,363	10,297	5,582
231,186	158,594	242,319
3,655,110	3,421,888	3,740,430
2,383,272	2,460,699	2,395,984
6,504,575	6,383,208	6,850,375

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

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

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

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

הון
סך-הכל התחייבויות והון

14 בנובמבר, 2012

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר בלוזר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
204,715	54,069	56,279	150,744	165,903
15,232	4,062	5,991	10,606	15,741
189,483	50,007	50,288	140,138	150,162
71,219	-	-	68,992	20,347
260,702	50,007	50,288	209,130	170,509
14,240	9,451	3,327	25,357	9,771
900	225	225	675	675
245,562	40,331	46,736	183,098	160,063
88,960	721	39,002	1,073	109,094
(216,555)	(35,470)	(74,493)	(110,963)	(197,294)
117,967	5,582	11,245	73,208	71,863
(3,329)	(370)	347	372	1,176
92,693	30,767	17,899	114,928	58,856
207,331	35,979	29,491	188,508	131,895
81,993	1,605	178	8,703	13,892
125,338	34,374	29,313	179,805	118,003
17,902	(67)	341	17,936	271
143,240	34,307	29,654	197,741	118,274

הכנסות מדמי שכירות וניהול
נדל"ן להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים
והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן
להשקעה

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

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 תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
143,240	34,307	29,654	197,741	118,274
(4,162)	(1,845)	(573)	(2,765)	281
(106)	(165)	95	33	199
<u>138,972</u>	<u>32,297</u>	<u>29,176</u>	<u>195,009</u>	<u>118,754</u>

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס):

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
143,240	34,307	29,654	197,741	118,274
(15,705)	(35,496)	(31,471)	(110,318)	(43,680)
127,535	(1,189)	(1,817)	87,423	74,594
(5,026)	(120)	353	(4,951)	265
122,509	(1,309)	(1,464)	82,472	74,859
(341,143)	(197,179)	(115,999)	(310,996)	(196,550)
-	-	(171,800)	-	(146,472)
1,570	(219)	-	1,674	2,056
53,381	3,391	-	70,156	-
32,065	-	750	1,500	2,250
-	-	-	-	444
(254,127)	(194,007)	(287,049)	(237,666)	(338,272)
-	-	-	-	-
(254,127)	(194,007)	(287,049)	(237,666)	(338,272)
(129,304)	(32,331)	(37,311)	(96,888)	(111,908)
163,528	-	338,518	-	520,226
12,160	1,754	-	2,576	1,255
576,344	25,112	9,937	552,666	59,607
(72,466)	(31,465)	(160,061)	(56,776)	(193,682)
19	-	-	19	38
(152,849)	(150,277)	(149,848)	(151,543)	(151,207)
(112,061)	16,959	2,013	(95,153)	1,911
285,371	(170,248)	3,248	154,901	126,240
-	-	-	-	-
285,371	(170,248)	3,248	154,901	126,240
158,779	(365,444)	(285,618)	4,658	(137,438)
(5,026)	(120)	353	(4,951)	265
78	46	(44)	38	47
13,399	378,662	315,413	13,399	167,230
167,230	13,144	30,104	13,144	30,104

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות, נטו

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

גביית הלוואות ושטרי הון

דיבידנד מחברות מוחזקות

אחרות

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת אגרות חוב

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 תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2011	2012	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(71,219)	-	-	(68,992)	(20,347)
(92,693)	(30,767)	(17,899)	(114,928)	(58,856)
(17,902)	67	(309)	(17,936)	(271)
6,476	(828)	(2,152)	6,031	(10,666)
30,077	9,400	13,872	31,754	32,876
4,240	1,331	1,299	2,909	3,898
84,400	1,045	(381)	11,808	12,212
812	199	296	652	643
(55,809)	(19,553)	(5,274)	(148,702)	(40,511)
(3,762)	(2,398)	(2,034)	(4,184)	(1,539)
(5,440)	(12,456)	(1,183)	(24,278)	(37,813)
(584)	4,501	-	1,372	(4,340)
597	212	(325)	483	(226)
49,293	(5,802)	(22,655)	64,991	40,749
40,104	(15,943)	(26,197)	38,384	(3,169)
(15,705)	(35,496)	(31,471)	(110,318)	(43,680)
1,375	596	10,146	915	13,318
208	-	-	749	-
153,311	86,094	109,692	114,253	129,664
1,672	811	5,268	1,238	5,673
272	85	31	99	48
-	-	-	-	-

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שנתקבלו

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

- (1) **כללי:**
המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.
- (2) **הגדרות**
החברה - אמות השקעות בע"מ.
חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2011.
- (3) **מדיניות חשובונאית:**
המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:
- א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.
- ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
- ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- ז. יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.
- (4) **הלוואות ואגרות חוב לחברות בנות:**
בדצמבר 2011, הגיעה החברה עם חברות הבנות שלה להסדרי מימון חדשים בקשר להלוואות ואגרות חוב. כחלק מההסדר נפרעו בינואר 2012 כלל הלוואות ואגרות החוב והונפקו אגרות חוב חדשות לתקופות של 5 שנים. אגרות החוב החדשות הינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%. חלק מאגרות החוב נפרעות על ידי החברה בתשלומים חצי שנתיים לפי לוח סילוקין שפיצר וחלקן הלוואות בולט.
- (5) **אירועים במהלך התקופה:**
ראה ביאור 4 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2012.

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 השלישי של שנת 2012

ההנהלה, בפקוח 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, בפקוח 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-30 ביוני 2012 (להלן- הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לרבעון השלישי של שנת 2012 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2012) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר בלוזר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לרבעון השלישי של שנת 2012 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי: א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; 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 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 30 ביוני 2012) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי 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.