



**אמות השקעות בע"מ**

**דוח תקופתי ליום 30.09.13**

## אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2013

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### עמוד

|       |   |
|-------|---|
| 1-34  | דוח הדירקטוריון   |
| 35    | דוח סקירה של רואי חשבון                                     |
|       | <b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>        |
| 36    | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי                        |
| 37    | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד                       |
| 38    | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל                       |
| 39-43 | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון                     |
| 44-45 | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים                   |
| 46-58 | ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים                    |
| 59-65 | <b>דוחות כספיים נפרדים</b>                                  |
| 66-69 | דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי |

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

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, 2013 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2012.

**תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית**

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

לנוכח המציאות הכלכלית המורכבת בישראל, היה והמשק ייכנס לתקופה מתמשכת של האטה חריפה, אשר תתבטא בירידה משמעותית של קצב הצמיחה, תיתכן פגיעה ברמות מחירי השכירות כמו גם בתפוסה בשוק הנדל"ן המניב אשר נכון למועד דו"ח זה שומרים על יציבות.

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

**שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי**

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

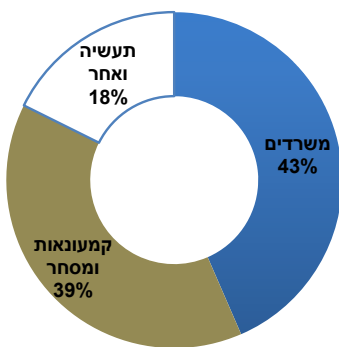
הנהלת החברה מאמינה כי ההצגה של נתונים כספיים הנובעת מיישומו של תקן זה פוגמת ביכולת החברה להציג נתונים כספיים מלאים בדבר מדדי הביצוע של פעילות הקבוצה בכללותה.

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

## פרטים על פעילות הקבוצה

<sup>1</sup> ליום 30 בספטמבר, 2013 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים 93 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ- 913 אלף מ"ר חלק החברה, כ-650 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 263 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.09.13 הינו 96.2% לעומת 97.6% ליום 30.09.12. בנוסף, לקבוצה נכסים המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה.

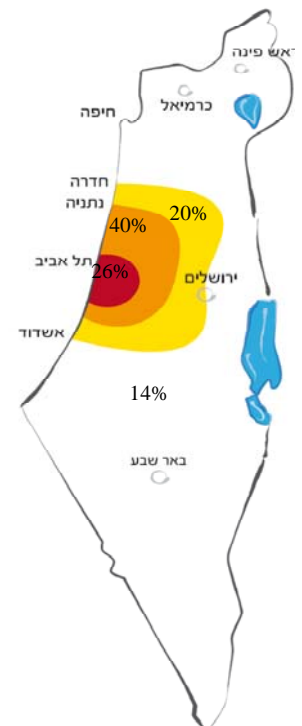
## פילוח שווי נכסי הקבוצה



### נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

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

מיקום כ- 70% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן 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  |
| - קיסריה אלונים | - אור עקיבא | - כפר סבא   | - גבעתיים |
| - מעלות         | - רחובות    | - תענה      |           |
| - נהריה         | - ירושלים   | - ראש העין  |           |
| - כרמיאל        | - מודיעין   | - פתחתקווה  |           |
| - עכו           | - אשדוד     | - קריית אנו |           |
| - קרית          |             | - חולון     |           |
| - חפה           |             | - ראשלי"צ   |           |
| - אשקלון        |             | - בת ים     |           |
| - דימונה        |             | - לוד       |           |
| - באר שבע       |             |             |           |

<sup>1</sup> לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

| שנת 2012 | רבעון 3<br>2012 | רבעון 3<br>2013 | % שינוי | 1-9<br>2012 | 1-9<br>2013 | % שינוי |                                      |
|----------|-----------------|-----------------|---------|-------------|-------------|---------|--------------------------------------|
| 458      | 116             | 119             | 2.7%    | 342         | 359         | 5%      | NOI                                  |
| 416      | 105             | 108             | 3%      | 311         | 328         | 5.5%    | EBITDA                               |
| 217      | 30              | 32              | 9.1%    | 118         | 141         | 19.1%   | רווח נקי לתקופה                      |
| 254      | 63              | 67              | 7%      | 190         | 202         | 6.3%    | FFO ריאלי                            |
| 109      | 26.9            | 25.8            | (4.1%)  | 81.6        | 83          | 1.7%    | FFO למניה (אגורות)                   |
| 2,457    | -               | -               | -       | 2,396       | 2,777       | 15.9%   | הון עצמי מיוחס<br>לבעלים (במיליונים) |
| 10.5     | -               | -               | -       | 10.28       | 10.65       | 3.6%    | הון עצמי/מניה (ש"ח)                  |
| 55.7%    | -               | -               | -       | 55.6%       | 53.9%       | (3.1%)  | שיעור מינוף                          |

#### NOI

NOI בסך של 359 מליון ש"ח לתקופה המדווחת מהווה גידול של 5% לעומת תקופה מקבילה אשתקד  
גידול של 17 מליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים.

#### EBITDA

EBITDA בסך של 328 מליון ש"ח לתקופה המדווחת מהווה גידול של 5.5% לעומת תקופה מקבילה  
אשתקד  
גידול של 17 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI .

#### FFO

FFO בסך של 202 מליון ש"ח המהווה גידול של 6.3% לעומת תקופה מקבילה אשתקד  
גידול של 12 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBITDA בסך של כ- 17 מיליון ש"ח ובניכוי גידול  
בריבית הריאלית בסך של כ- 4 מיליון ש"ח.

#### שיפור ברמת המינוף תוך הגדלת יתרות נזילות

שיפור ברמת מינוף ל 53.9% ביחס לכ- 55.7% ב-31/12/12, לצד הגדלת יתרות נזילות ומסגרות אשראי לסך  
כולל של 0.8 מיליארד ש"ח ומצבת נכסים בלתי משועבדים בשווי 5.2 מיליארד ש"ח.

## **אירועים בתקופת הדוח ולאחריה**

### **1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה**

בתקופת הדוח ביצעה הקבוצה 3 עסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ- 343 מיליון ש"ח אשר יניבו לחברה N.O.I בהיקף כספי של 26.6 מיליון ש"ח לשנה. לפרטים מלאים ראה ביאור 5א. לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2013.

### **2. נדל"ן לייזום ופיתוח**

לעניין השקעות בפרויקטים בייזום ופיתוח וכן לעניין חתימה על הסכם שכירות בקשר לבניין "אמות פארקטק" (בית דגן), ראה ביאור 5ב. לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2013.  
**תוצרת הארץ (תל אביב) - החל מהרבעון השני של שנת 2013 פועלות החברה ושותפתה בנכס להקמת חניונים תת-קרקעיים בפרויקט, בשטח כולל של כ- 29 אלף מ"ר.**

### **3. גיוסי הון וגיוסי חוב**

לעניין גיוס הון בהיקף של כ- 283 מיליון ש"ח וגיוס חוב בהיקף של כ- 632 מיליון ש"ח בדרך של הרחבת סדרה קיימת אג"ח ב', ראה ביאורים 15 ו-1. לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2013.  
לעניין פירעון מוקדם של הלוואה בנקאית ראה ביאור 5ה. לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2013.

### **4. תכנית אופציה לעובדים**

לפרטים ראה ביאור 15. לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2013.

### **5. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

לעניין הארכה ועדכון הסכם הניהול עם החברה האם ראה ביאור 5ח. לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2013.

### **6. מיסים על הכנסה**

ראה ביאור 5ט. לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ליום 30 בספטמבר 2013.

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים<sup>2</sup>:

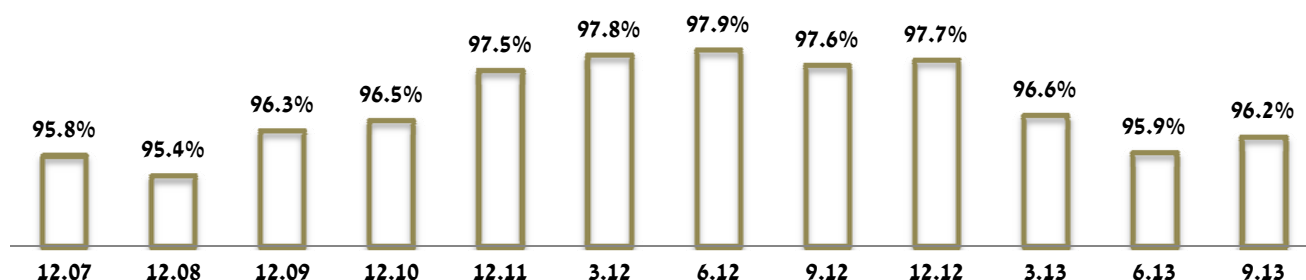
| שימושים                 | שטח עילי ליום<br>30.09.13 | NOI לתקופה<br>1-9.13 | שווי הוגן נדל"ן<br>מניב ליום<br>30.09.13 | שעור תפוסה<br>ליום 30.09.13 | שווי הוגן נדל"ן<br>בהקמה ליום<br>30.09.13 |
|-------------------------|---------------------------|----------------------|--|-----------------------------|---|
|                         | מ"ר                       | באלפי ₪              | באלפי ₪                                  | %                           | באלפי ₪                                   |
| <b>משרדים</b>           | 239,564                   | 155,675              | 2,828,266                                | 93.4%                       | 870,939                                   |
| <b>מרכזים מסחריים</b>   | 107,773                   | 104,577              | 1,909,531                                | 97.9%                       | 53,889                                    |
| <b>סופרמרקטים</b>       | 40,274                    | 33,218               | 618,222                                  | 100%                        | -   |
| <b>פארקים תעשייתיים</b> | 251,143                   | 64,019               | 1,080,563                                | 97.3%                       | -   |
| <b>תחנות מרכזיות</b>    | 10,958                    | 3,441                | 68,447                                   | 100%                        | -   |
| <b>אחר</b>              | -                         | -                    | -  | -                           | 10,500                                    |
| <b>סך הכל</b>           | <b>649,712</b>            | <b>**358,736</b>     | <b>*6,505,029</b>                        | <b>96.2%</b>                | <b>935,328</b>                            |

| אזור גיאוגרפי                          | שטח עילי ליום<br>30.09.13 | NOI לתקופה<br>1-9.13 | שווי הוגן נדל"ן<br>מניב ליום<br>30.09.13 | שעור תפוסה<br>ליום 30.09.13 | שווי הוגן נדל"ן<br>בהקמה ליום<br>30.09.13 |
|--|---------------------------|----------------------|--|-----------------------------|---|
|  | מ"ר                       | באלפי ₪              | באלפי ₪                                  | %                           | באלפי ₪                                   |
| <b>מעגל 1<br/>(ת"א, ר"ג, גבעתיים)</b>  | 112,887                   | 94,602               | 1,700,384                                | 96.8%                       | 445,943                                   |
| <b>מעגל 2<br/>(עוטף גוש דן)</b>        | 248,202                   | 140,781              | 2,602,453                                | 94.8%                       | 424,996                                   |
| <b>מעגל 3<br/>(ירושלים-חדרה-אשדוד)</b> | 185,610                   | 74,604               | 1,279,623                                | 96.1%                       | -   |
| <b>מעגל 4<br/>(צפון ודרום הארץ)</b>    | 103,013                   | 50,943               | 922,569                                  | 99%                         | 64,389                                    |
| <b>סך הכל</b>                          | <b>649,712</b>            | <b>**358,736</b>     | <b>*6,505,029</b>                        | <b>96.2%</b>                | <b>935,328</b>                            |

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

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

**שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:**



<sup>2</sup> כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס אקוויטי.

## (Net Operating Income) NOI

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

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

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

## צמיחה לצד השבחה (באלפי ש"ח)

| <u>רבעון 3</u><br><u>2012</u> | <u>רבעון 4</u><br><u>2012</u> | <u>רבעון 1</u><br><u>2013</u> | <u>רבעון 2</u><br><u>2013</u> | <u>רבעון 3</u><br><u>2013</u> | <u>באלפי ₪</u>                             |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|
| 114,361                       | 114,453                       | 113,603                       | 115,436                       | 110,015                       | ישראל – נכסים קיימים בתקופה <sup>(1)</sup> |
| 1,317                         | 2,003                         | 3,847                         | 7,042                         | 8,793                         | נכסים בישראל שנרכשו <sup>(2)</sup>         |
| 115,678                       | 116,456                       | 117,450                       | 122,478                       | 118,808                       | NOI – סך הכל                               |

(1) Same Property NOI

(2) בעיקר בנין משרדים ביהוד.

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2013 הסתכם לכ-119 מיליון ש"ח לעומת 116 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-2.7%**.

ה-NOI ברבעון השני כלל הכנסות בעלות אופי חד פעמי בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח (סך ההכנסות בעלות אופי חד פעמי בתקופה המדווחת הסתכמו לסך של כ-4.1 מיליון ש"ח).

ה-NOI מנכסים קיימים (Same property NOI) ברבעון השלישי של שנת 2013 הסתכם לסך של כ-110 מיליון ש"ח לעומת 114 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **קיטון של כ-3.8%**. (בעיקר בשל סיום תקופת הבטחת הכנסה בקניון קריית אונו ב-31 בדצמבר 2012 ורישום הכנסה חד פעמית משוכר שעזב, ברבעונים הקודמים של השנה).



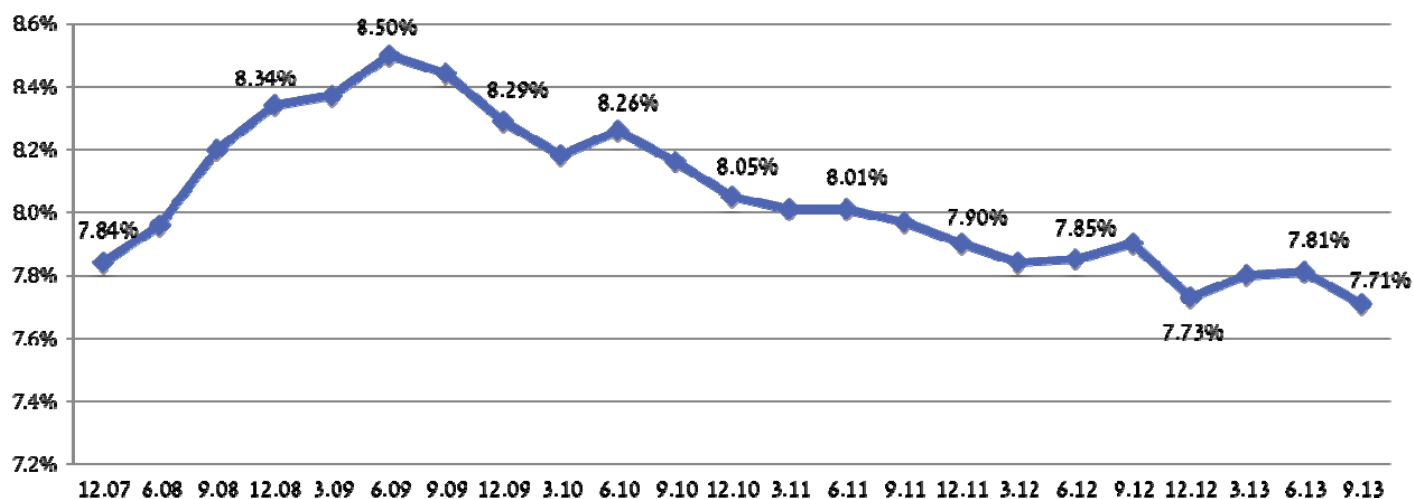
## שיעור התשואה המשוקלל

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

|                  |   |
|------------------|---|
| <u>מיליוני ₪</u> |   |
| 6,574            | נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2013 (מבוסס על דו"ח מאוחד מורחב – ראה נספח א' לדו"ח)     |
| (89)             | בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה   |
| 6,485            | נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2013   |
| (232)            | בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים  |
| 6,253            | נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2013                                    |
| 119              | NOI רבעון שלישי 2013 בישראל (מבוסס על דו"ח מאוחד מורחב – ראה נספח א' לדו"ח)                 |
| 476              | NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2013   |
| 6                | NOI צפוי בגין תוספות שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו בהקמה והתאמות נדרשות |
| 482              | סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)   |
| 7.71%            | שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)                                      |

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

## השינוי בשיעור התשואה המשוקלל בשנים האחרונות



## (Funds From Operations) FFO

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

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

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

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

| <u>לשנה</u><br><u>2012</u> | <u>לתקופה</u><br><u>7-9/12</u> | <u>לתקופה</u><br><u>7-9/13</u> | <u>לתקופה</u><br><u>1-9/12</u> | <u>לתקופה</u><br><u>1-9/13</u> |   |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|
| 216,838                    | 29,652                         | 32,340                         | 118,266                        | 140,811                        | רווח נקי לתקופה                                       |
| 3,749                      | 196                            | (9)                            | 1,807                          | 3,819                          | פעילות שהופסקה  |
| (87,912)                   | -                              | (53,649)                       | (34,984)                       | (83,413)                       | התאמת שווי הוגן                                       |
| 64,921                     | (141)                          | 40,166                         | 25,506                         | 65,585                         | מיסים נדחים   |
| 350                        | -                              | -                              | -                              | 1,113                          | הפרשות  |
| 5,196                      | 1,300                          | 643                            | 3,898                          | 1,929                          | שערוך כתבי אופציות ואחרות                             |
| 1,147                      | 310                            | 367                            | 785                            | 1,149                          | פחת, הפחתות ושונות                                    |
| <b>204,289</b>             | <b>31,317</b>                  | <b>19,858</b>                  | <b>115,278</b>                 | <b>130,993</b>                 | <b>FFO נומינלי</b>                                    |
| 49,643                     | 31,472                         | 47,301                         | 74,826                         | 71,005                         | נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על יתרת קרן החוב והפרשי שער |
| <b>253,932</b>             | <b>62,789</b>                  | <b>67,159</b>                  | <b>190,104</b>                 | <b>201,998</b>                 | <b>FFO ריאלי</b>                                      |
| <b>108.9</b>               | <b>26.9</b>                    | <b>25.8</b>                    | <b>81.6</b>                    | <b>83</b>                      | <b>FFO למניה (אגורות)</b>                             |

העלייה ב- FFO בתקופה המדווחת לשנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בסך של כ- 12 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעלייה ב- EBITDA בסך של כ- 17 מיליון ש"ח ובקיצוץ עלייה בריבית הריאלית בסך של כ- 4 מיליון ש"ח. תוצאות התקופה כוללות הכנסות בעלות אופי חד פעמי בסך של כ- 4.1 מיליון ש"ח.

**FFO למניה בתקופה המדווחת עלה ל- 83 אגורות מ- 81.6 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 1.7%.**

להלן **עדיכון** תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2013, אשר מתבססת על ההנחות הבאות:

- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2013.

| בפועל<br>2012 | תחזית<br>מקורית<br>2013 | תחזית מעודכנת<br>2013 | בפועל<br>1-9/13 <sup>3</sup> |                                    |
|---------------|-------------------------|-----------------------|------------------------------|------------------------------------|
| 458           | 467-477                 | 475-480               | 359                          | <b>NOI</b><br>(במיליוני ש"ח)       |
| 254           | 247-257                 | 260-265               | 202                          | <b>FFO ריאלי</b><br>(במיליוני ש"ח) |
| 109           | 106-110                 | *105-108              | *83                          | <b>FFO / למניה</b><br>(באגורות)    |

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

החברה צופה כי בשנת 2013 תחזיותיה תהיינה קרובות יותר לטווח העליון של התחזית מאשר לממוצע התחזית הנ"ל.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2013 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 ואינם בשליטתה של הקבוצה בלבד.

<sup>3</sup> לפי דוח מאוחד מורחב.

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

| לשנת           | רבעון 3       | רבעון 3       | 1-9            | 1-9            |   |
|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|---|
| 2012           | 2012          | 2013          | 2012           | 2013           |   |
| 484,157        | 121,873       | 128,039       | 360,583        | 380,440        | הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים                 |
| <u>57,753</u>  | <u>14,384</u> | <u>15,641</u> | <u>42,555</u>  | <u>46,327</u>  | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                       |
| 426,404        | 107,489       | 112,398       | 318,028        | 334,113        | רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם                      |
| 88,117         | -             | 53,044        | 35,578         | 89,159         | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה          |
| 39,591         | 9,871         | 10,195        | 29,228         | 27,652         | הוצאות הנהלה וכלליות                            |
| 912            | 232           | 225           | 685            | 680            | תרומות  |
| <u>(274)</u>   | <u>(13)</u>   | <u>(6)</u>    | <u>(218)</u>   | <u>1,092</u>   | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו                      |
| 474,292        | 97,399        | 155,028       | 323,911        | 393,848        | רווח מפעולות רגילות                             |
| 207,576        | 72,266        | 86,223        | 190,003        | 192,119        | הוצאות מימון, נטו                               |
| <u>18,926</u>  | <u>4,650</u>  | <u>1,958</u>  | <u>11,560</u>  | <u>16,786</u>  | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס         |
| 285,642        | 29,783        | 70,763        | 145,468        | 218,515        | רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסה               |
| -              | -             | 27,162        | -              | 27,162         | הוצאות מיסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה |
| <u>65,055</u>  | <u>(65)</u>   | <u>11,270</u> | <u>25,395</u>  | <u>46,723</u>  | הוצאות מיסים על ההכנסה                          |
| 220,587        | 29,848        | 32,332        | 120,073        | 144,630        | רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה         |
| <u>(3,749)</u> | <u>(196)</u>  | <u>9</u>      | <u>(1,807)</u> | <u>(3,819)</u> | הפסד מפעילות שהופסקה, נטו                       |
| <b>216,838</b> | <b>29,652</b> | <b>32,340</b> | <b>118,266</b> | <b>140,811</b> | רווח נקי לתקופה                                 |

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 380 מיליון ש"ח לעומת סך של 361 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ- 5.5%. הגידול בסך 20 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 46 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 43 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה

התאמות השווי ההוגן בתקופה המדווחת נבעו בעיקרן מעלית שיעור המדד בתקופה.

<sup>4</sup> לדוחות מאוחדים מורחבים ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

### הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בשנה המדווחת לסך של 28 מיליון ש"ח לעומת סך של 29 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ-192 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 190 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 2 מיליון ש"ח מוסבר כדלקמן :

- קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ-2 מיליון ש"ח, עקב עליה בשיעור המדד ב- 2.12% בתקופה המקבילה אשתקד לעומת עליה בשיעור המדד ב- 2.01% בתקופה המדווחת.
- גידול בהוצאות ריבית בסך 4 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי, שהסתכם לתאריך המאזן בכ- 4.2 מיליארד .

### הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-74 מיליון ש"ח לעומת של כ-25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מעדכון יתרות עתודות למס בסך של 27 מיליון ש"ח בגין שינוי שיעורי המס באמצעות חקיקה.

## **מזומנים ומסגרות אשראי**

### **• תזרימי מזומנים**

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ-199 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-190 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### **מסגרות אשראי מאושרות**

- לחברה שתי מסגרות אשראי מאושרות מבנקים בישראל בסך של כ-600 מיליון ש"ח.
- מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 דצמבר, 2017.
  - מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 לדצמבר, 2015.
  - מסגרת ליווי מבנק בסך של כ-450 מיליון ש"ח, עם אפשרות ניצול מיידית בסך של כ-65 מיליון ש"ח, בתוקף עד לדצמבר 2016, תלוי התקדמות בבנייה.

### **נכון לתאריך הדוח מסגרות האשראי אינן מנוצלות.**

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

- 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.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה- NOI לא יעלה בכל עת על 10.
- אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.5 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2012.

### **נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות .**

### **• דירוג אשראי**

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

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

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

### **• מאזן הצמדה**

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 4.3 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.2 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-6.6 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 30.09.13 הסתכם לסך של 2.78 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.65 ש"ח). ההון העצמי ליום 31.12.12 הסתכם לסך של 2.46 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.54 ש"ח).

• **דיבידנד**

בחדש מרץ 2013, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2013 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 64 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2013, על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2013 בסך של 16 אגורות למניה, ( 116,444 אלפי ש"ח) ששולמו במהלך חודשים אפריל, יוני וספטמבר 2013. בנובמבר 2013, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2013 בסך של 16 אגורות למניה (כ- 41,746 מיליון ש"ח) שישולם במהלך דצמבר 2013.

**במבט קדימה**

בכוונת החברה להמשיך ולפעול על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח בה פעלה עד כה, דהיינו שילוב מאוזן בין הקצאת הון והקצאת חוב על מנת לספק לחברה את המקורות הראויים לשרת את צרכיה תוך שאיפה מתמדת למצוינות.

דירקטוריון החברה מודה למחזיקים בניירות הערך של החברה על האימון שנתנו בחברה. כמו תמיד, תודה לבעלי המניות שלנו על התמיכה, לנותני השירות על מאמצם הבלתי נלאה, לדיירים שלנו שבחרו באמות כמבנה הקבע של עסקיהם ולעובדינו המסורים שעושים ימים כלילות למען קידום עסקי החברה.

---

אבי מוסלר

מנכ"ל החברה

---

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 13 בנובמבר, 2013.

## נספחים

נספח א' – דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ז' - דוחות נפרדים



1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

1.1. מאזן מאוחד מורחב

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר |           |                                       |
|----------------|-----------------|-----------|---------------------------------------|
|                | 2012            | 2013      |                                       |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח  |                                       |
| 193,073        | 221,340         | 207,125   | <b>רכוש שוטף</b>                      |
| 16,630         | 18,455          | 22,175    | מזומנים ושווי מזומנים לקוחות          |
| 293            | 224             | 694       | נכסי מס שוטפים, נטו                   |
| 34,570         | 32,028          | 29,094    | חייבים ויתרות חובה                    |
| 15,000         | -               | 15,000    | נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה             |
| 106,883        | 120,263         | 15        | יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה        |
| 366,449        | 392,310         | 274,103   | סך-הכל רכוש שוטף                      |
| 6,131,477      | 6,041,530       | 6,573,855 | <b>רכוש בלתי שוטף</b>                 |
| 763,135        | 756,040         | 935,328   | נדל"ן להשקעה                          |
| 6,894,612      | 6,797,570       | 7,509,183 | נדל"ן להשקעה בהקמה                    |
| 18,703         | 18,752          | 18,585    | יתרות חובה לזמן ארוך                  |
| 16,589         | 16,169          | 16,991    | רכוש קבוע, נטו                        |
| 13,217         | 14,996          | 23,940    | נכס פיננסי זמין למכירה                |
| 6,943,121      | 6,847,487       | 7,568,699 | סך-הכל רכוש בלתי שוטף                 |
| 7,309,570      | 7,239,797       | 7,842,802 | סך-הכל נכסים                          |
| 644,263        | 530,918         | 395,490   | <b>התחייבויות שוטפות</b>              |
| 18,411         | 6,207           | 21,163    | אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות |
| 5,571          | 4,972           | 8,268     | ספקים ונותני שירותים                  |
| 89,018         | 100,037         | 101,878   | התחייבויות מס שוטפות, נטו             |
| 9,896          | 14,267          | 16,976    | זכאים ויתרות זכות                     |
| 110,549        | 119,421         | 7,845     | זכאים בגין נדל"ן להשקעה               |
| 877,708        | 775,822         | 551,620   | יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה        |
| 1,929,198      | 2,037,425       | 2,448,174 | סך-הכל התחייבויות שוטפות              |
| 1,526,093      | 1,554,490       | 1,476,133 | <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>        |
| 20,566         | 20,566          | 20,566    | אגרות חוב                             |
| 49,053         | 44,932          | 50,944    | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים      |
| 449,657        | 410,700         | 518,279   | הפרשות                                |
| 3,974,567      | 4,068,113       | 4,514,096 | אחרות                                 |
| 2,457,321      | 2,395,984       | 2,777,113 | מסים נדחים, נטו                       |
| (26)           | (122)           | (27)      | סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות        |
| 2,457,295      | 2,395,862       | 2,777,086 | <b>הון</b>                            |
| 7,309,570      | 7,239,797       | 7,842,802 | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה      |
|                |                 |           | זכויות שאינן מקנות שליטה              |
|                |                 |           | סך-הכל הון                            |
|                |                 |           | סך-הכל התחייבויות והון                |

## 1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31 | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |           |   |
|-----------------------------|---|----------|--|-----------|---|
|                             | 2012  | 2013     | 2012   | 2013      |   |
|                             | אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח   | אלפי ש"ח  |   |
| 519,528                     | 130,782   | 135,796  | 386,845  | 407,566   | הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה<br>עלות השכרת הנכסים והפעלתם<br>רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם<br>התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו |
| 61,228                      | 15,103  | 16,988   | 45,000   | 48,830    |   |
| 458,300                     | 115,679   | 118,808  | 341,845  | 358,736   |   |
| 87,912                      | -   | 53,649   | 34,984   | 83,413    | הוצאות הנהלה וכלליות<br>תרומות<br>הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו  |
| 546,212                     | 115,679   | 172,457  | 376,829  | 442,149   |   |
| 42,251                      | 10,621  | 10,529   | 31,207   | 29,759    |   |
| 912                         | 232   | 225      | 685  | 680       | <b>רווח מפעולות רגילות</b><br>הכנסות מימון<br>הוצאות מימון<br>הוצאות מימון, נטו   |
| (274)                       | 10  | (6)      | (218)  | 1,071     |   |
| 503,323                     | 104,816   | 161,709  | 345,155  | 410,639   |   |
| 7,425                       | 2,568   | 674      | 5,673  | 1,376     | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b><br>הוצאות מיסים בגין שינוי בשיעור המס בעקבות<br>חקיקה<br>מסים על ההכנסה                                   |
| (221,948)                   | (77,121)  | (88,927) | (202,807)  | (198,533) |   |
| (214,523)                   | (74,553)  | (88,253) | (197,134)  | (197,157) |   |
| 288,800                     | 30,263  | 73,456   | 148,021  | 213,482   | <b>רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה</b><br>רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו<br><b>רווח נקי לתקופה</b>                               |
| -                           | -   | (27,162) | -  | (27,162)  |   |
| (68,213)                    | (415)   | (13,963) | (27,948)   | (41,690)  |   |
| 220,587                     | 29,848  | 32,331   | 120,073  | 144,630   | <b>מינוס ל:</b><br>בעלים של החברה האם<br>זכויות שאינן מקנות שליטה   |
| (3,749)                     | (196)   | 9        | (1,807)  | (3,819)   |   |
| 216,838                     | 29,652  | 32,340   | 118,266  | 140,811   |   |
| 216,840                     | 29,654  | 32,340   | 118,274  | 140,812   |   |
| (2)                         | (2)   | -        | (8)  | (1)       |   |
| 216,838                     | 29,652  | 32,340   | 118,266  | 140,811   |   |

## 2. מידע נוסף

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

| סך הכל    | הלוואות בנקאיות<br>חברות מאוחדות | אחר    | הלוואות<br>בנקאיות | אגרות חוב |   |
|-----------|----------------------------------|--------|--------------------|-----------|---|
| 395,498   | 55,393                           | 3,060  | 92,242             | 244,804   | <b>חלויות שוטפות</b><br>שנה שנייה<br>שנה שלישית<br>שנה רביעית |
| 394,540   | 64,576                           | 3,233  | 81,927             | 244,804   |   |
| 913,592   | 5,555                            | 3,416  | 659,817            | 244,804   |   |
| 340,339   | 43,461                           | 3,609  | 48,465             | 244,804   |   |
| 2,192,955 | 1,954                            | 23,830 | 574,652            | 1,592,519 | שנה חמישית ואילך  |
| 4,236,924 | 170,938                          | 37,147 | 1,457,105          | 2,571,734 | <b>סך הכל פרעויות</b>   |
| 82,873    |                                  |        |                    |           | <b>יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח</b>                               |
| 4,319,797 |                                  |        |                    |           | <b>סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>                          |

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה : מנכ"ל החברה.**  
פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2012 .
2. **סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד**  
א. **מחירי נכסים מניבים**  
למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, שוק המט"ח, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ותעשייה להשכרה, היקף הפעילות במשק, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצרכי בנייה למסחר ותעשייה, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני, המדיני באזור המזרח התיכון לרבות היקף בעלייה לישראל וכן שינויים בהעדפות המשקיעים והצרכנים גם בעקבות שינויי חקיקה בתחום המסים.
- ב. **עלות המימון**  
החברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה. לפיכך, לחברה חשיפה לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון הנ"ל.
- ג. **שינויים בשיעורי האינפלציה**  
לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
3. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**  
המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים אחרים, נכס פיננסי זמין למכירה, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך.  
לפירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2012, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2011 ראה ביאור 26ב' לדוחות הכספיים – שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

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

| רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |         |               | רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |           |                    |
|--|---------|---------------|--|-----------|--------------------|
| ירידה במדד                                 |         | שווי הוגן*    | עליה במדד                                  |           |                    |
| -5%  | -2.5%   | ליום 30/09/13 | +2.5%                                      | +5.0%     |                    |
| 80,451                                     | 40,225  | *1,545,512    | (40,225)                                   | (80,451)  | הלוואות צמודות מדד |
| 149,524                                    | 74,762  | *2,990,477    | (74,762)                                   | (149,524) | אג"ח צמודות מדד    |
| 229,975                                    | 114,987 |               | (114,987)                                  | (229,975) |                    |

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד. מבחני רגישות של שווי הלוואות בריבית משתנה בהתאם לשינויים במרווח הריבית משתנה לא מוצגים בשל יתרות זניחות ליום 30 בספטמבר, 2013.

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<br>(לפני השפעות המס) |         |               | רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |        |                              |
|--|---------|---------------|--|--------|------------------------------|
| ירידה בריבית הקבועה                        |         | שווי הוגן*    | עליה בריבית הקבועה                         |        |                              |
| -10%                                       | -5%     | ליום 30/09/13 | +5%  | +10%   |                              |
| (17,317)                                   | (8,619) | 1,545,512     | 8,540                                      | 17,002 | הלוואות שקליות               |
| (600)                                      | (298)   | 41,750        | 295  | 587    | אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק) |
| (17,917)                                   | (8,917) |               | 8,835                                      | 17,590 |                              |

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

**לשינויים בריבית לפדיון\*\* (באלפי ש"ח):**

| רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |          |               | רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |        |            |
|--|----------|---------------|--|--------|------------|
| ירידה בריבית לפדיון                        |          | שווי הוגן*    | עליה בריבית לפדיון                         |        |            |
| -10%                                       | -5%      | ליום 30/09/13 | +5%  | +10%   |            |
| (26,374)                                   | (13,124) | 2,948,727     | 13,001                                     | 25,880 | אג"ח מונפק |

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

| רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |          |               | רווח (הפסד) מהשינויים<br>(לפני השפעות המס) |        |            |
|--|----------|---------------|--|--------|------------|
| ירידה בריבית לפדיון                        |          | שווי הוגן*    | עליה בריבית לפדיון                         |        |            |
| -10%                                       | -5%      | ליום 30/09/13 | +5%  | +10%   |            |
| (36,223)                                   | (18,018) | 2,838,024     | 17,833                                     | 35,484 | אג"ח מונפק |

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

\*\*\* ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-30/09/13 2.7%).

**א. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

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

**נתן חץ** - יו"ר דירקטוריון החברה, בעל תואר BA בכלכלה ומינהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, מכהן כמנכ"ל וכדירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: PSP Swiss Properties AG, Carr Properties Corp, First Capital Realty INC, (רובן חברות ציבוריות הנסחרות בארץ או בחו"ל בעלות פעילות והיקף גדול), בחברות המאוחדות של אלוני חץ ויו"ר דירקטוריון אנרגייקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ. **אבירם ורטהים** - בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרגייקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב-PSP Swiss Property AG (חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בציריך שוויץ) וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כמנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ וכדירקטור בפלסטופיל הזורע בע"מ (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ וכדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ. **ורדה לוי** - רואת חשבון מוסמכת. דירקטורית בחברה וחברת ועדת הביקורת והועדה לבחינת הדוחות הכספיים. כיהנה כסמנכ"ל כספים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ עד 31.3.2008.

**מוטי ברזילי** - רואה חשבון מוסמך, בעל תואר M.B.A במנהל עסקים ו B.A בכלכלה וחשבונאות- אוניברסיטת תל אביב. סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ. דירקטור בחברה, דירקטור ב-Carr Properties Corp, דירקטור באנרגייקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות מאוחדות של אלוני חץ. לשעבר שותף במשרד רואי חשבון Deloitte ברייטמן אלמגור.

**אמיר ברנע** - בעל תואר דוקטור בכלכלת עסקים ומימון מאוניברסיטת קורנל (איתקה, ניו יורק) ותואר מוסמך בכלכלה מהאוניברסיטה העברית. מכהן כפרופסור למימון בבית הספר לעסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה. מכהן כדירקטור חיצוני בחברה ומשמש כיו"ר ועדת הביקורת, כיו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וכיו"ר ועדת תגמול. החל משנת 2010 חבר בפורום המייעץ של פרופאונד בית השקעות. כיהן כדירקטור חיצוני בבנק הפועלים בע"מ ובמגדל ביטוח. בעלים של חב' ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ.

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

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

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

## **ב. דירקטורים בלתי תלויים**

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

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

## **ג. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד**

### **פרטי המבקר הפנימי**

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

### **ייחוד פעולות**

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

### **עניין אישי**

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

### **החזקה בניירות ערך של התאגיד**

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

### **קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד**

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

### **מינוי המבקר הפנימי**

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

### **כישורי המבקר**

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

### **מבקר חיצוני**

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

### **היקף העסקה**

המבקר הפנימי מועסק בביקורת פנים בשנת 2012 בהיקף של כ-430 שעות.

## **תוכנית הביקורת**

תכנית הביקורת הינה תכנית שנתית הנגזרת מתכנית 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 והצורך בשמירה על מחזוריות.

קביעת תכנית עבודת הביקורת הפנימית בתאגיד נעשית בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו וההנהלה הבכירה של התאגיד.

תכנית העבודה מאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה.

## **החזקות מהותיות בתאגידים**

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

## **תקנים מקצועיים**

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

## **הממונה הארגוני על המבקר**

מנכ"ל החברה.

## **הגשת דוחות הביקורת**

בשנת 2012 הוגשו ונדונו שישה דוחות ביקורת בכתב של מבקר הפנים.

## **היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי**

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

## **גישה חופשית למבקר הפנימי**

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

## **דין וחשבון המבקר הפנימי**

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

## **תגמול**

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

בשנת 2012 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של 86 אלפי ש"ח.



#### ד. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

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

##### פרטים על חברי הוועדה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

חברי הוועדה הינם ה"ה אמיר ברנע (דירקטור חיצוני בלתי תלוי) המכהן כיו"ר הוועדה; ורדה לוי, אורלי ירקוני ואיל גבאי (שהינם דירקטורים בלתי תלויים).

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 א. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2012. עובר למינויים, מסרו חברי הוועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

##### הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים לתקופת הביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 5 בנובמבר 2013. בישיבת הוועדה השתתפו ארבעה חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, היועצת המשפטית ושמאית החברה, רואי החשבון המבקרים והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2013. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים זאת, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה. כמו כן, ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי 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 2013 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 2 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 13 בנובמבר 2013. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יישמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו כל חברי הדירקטוריון.

## ה. הדירקטוריון

ביום 13 בנובמבר 2013, החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול)<sup>6</sup> כי התגמול השנתי לדירקטורים בחברה, אשר אינם דירקטורים חיצוניים ואינם נושאי משרה בחברה האם (אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ)<sup>7</sup>, יהיה בסכום המרבי, בהתאם לדרגת החברה כמפורט בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות גמול דחצי"ם")<sup>8</sup>.

ברבעון השלישי של שנת 2013 קיים הדירקטוריון שתי ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה גם היא שתי ישיבות.

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

### **אומדנים חשבונאיים קריטיים**

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

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

### **שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב**

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. **בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים.** בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי ונהלת החברה וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב.

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

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

<sup>6</sup> על פי הדיון, לא נדרש אישור האסיפה הכללית להחלטה זו.

<sup>7</sup> נכון למועד פרסום דוח זה הדירקטורים הנ"ל הינם ה"ה: איל גבאי, אמיר עמר, ורדה לוי, אורלי ירקוני ויחיאל גוטמן.

<sup>8</sup> נכון למועד פרסום דוח זה עומד סכום הגמול השנתי על סך של כ- 110 אלפי ש"ח.

## הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2012 בביאור 17א', נגד החברה וצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 24 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 219 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 153 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 המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של הליך משפטי מובנה או אי ודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות, מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הבירור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.

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

| אפשרות המרה<br>לני"ע אחרים                                 | בסיס הצמדה<br>(קרוז וריבית)                    | מועדי<br>תשלום<br>הריבית                               | מועדי<br>תשלום<br>הקרוז                                      | שיעור<br>ריבית<br>קבועה | סכום<br>ריבית<br>שנצברה<br>ליום<br>30/09/13 | שווי בריטאי<br>ליום<br>30/09/13 | ערך בדוחות<br>המספיים ליום<br>30/09/13 | ערך נקיב<br>צמוד ליום<br>30/09/13 | ערך נקיב<br>נומינלי<br>ליום<br>30/09/13 <sup>9</sup> | ערך<br>נקיב<br>במועד<br>ההנפקה | מועד<br>ההנפקה |
|--|--|--|--|-------------------------|---|---------------------------------|--|-----------------------------------|--|--------------------------------|----------------|
|  |  |  |  |                         |   |                                 |  |                                   |  |                                |                |
| אין  | מודד המחזיקים<br>לצרכן בגין חודש<br>אפריל 2006 | 5 ביולי של<br>כל אחת<br>מחשנים<br>2007-2019<br>(כולל)  | 5 ביולי<br>של כל<br>אחת<br>מחשנים<br>2010-<br>2019<br>(כולל) | 4.95%                   | 10,809                                      | 1,049,572                       | 923,332                                | 923,332                           | 773,906  | 500,000                        | 05/06/06       |
| <b>שעבדים</b>  | <b>ערבות לתשלום<br/>ההתחייבות</b>              | <b>מזירות</b>  |  | <b>מיליוני ש"ח</b>      | <b>מיליוני ש"ח</b>                          |                                 |  |                                   |  |                                |                |
|  |  | <b>מיליוני ש"ח</b>                                     |  |                         | <b>מיליוני ש"ח</b>                          |                                 |  |                                   |  |                                |                |
| שעבוד קבוע סמלי<br>מדרגה ראשונה על<br>פיקדון בסך 1<br>ש"ח. | אין  | <b>זירוג מיום 22.12.11</b><br>Aa3/Stable               |  | <b>זירוג</b>            | <b>מיליוני ש"ח</b>                          |                                 |  |                                   |  |                                |                |
|  |  | <b>זירוג מיום 20.12.10 ועד 22.12.11</b><br>A1/Positive |  |                         | <b>מיליוני ש"ח</b>                          |                                 |  |                                   |  |                                |                |
|  |  | <b>זירוג מ-22.6.10 ועד 20.12.10</b><br>A1/Stable       |  |                         | <b>מיליוני ש"ח</b>                          |                                 |  |                                   |  |                                |                |
|  |  | <b>זירוג מ-12.10 ועד 12.08</b><br>A1/Negative          |  |                         | <b>מיליוני ש"ח</b>                          |                                 |  |                                   |  |                                |                |
|  |  | <b>זירוג מההנפקה ועד 12/08</b><br>Aa3/Stable           |  |                         | <b>מיליוני ש"ח</b>                          |                                 |  |                                   |  |                                |                |
|  |  | <b>זירוג מ-16.1.11 ועד 17.1.10</b><br>iIA/Stable       |  | <b>זירוג</b>            | <b>מיליוני ש"ח</b>                          |                                 |  |                                   |  |                                |                |
|  |  | <b>זירוג מ-7.7.09 ועד 7.7.09</b><br>iIA/Negative       |  |                         | <b>מיליוני ש"ח</b>                          |                                 |  |                                   |  |                                |                |
|  |  | <b>זירוג מ-30.11.08 ועד 7.7.09</b><br>iIA/Stable       |  | <b>זירוג</b>            | <b>מיליוני ש"ח</b>                          |                                 |  |                                   |  |                                |                |
|  |  | <b>זירוג מ-14.8.08 ועד 30.11.08</b><br>iIAA-Negative   |  |                         | <b>מיליוני ש"ח</b>                          |                                 |  |                                   |  |                                |                |
|  |  | <b>זירוג מההנפקה ועד 14.8.08</b><br>iIAA-Stable        |  |                         | <b>מיליוני ש"ח</b>                          |                                 |  |                                   |  |                                |                |

**זכות התאגיד לציג פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושן**

לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי התחיות 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 מועת לעת בהתחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החלטי 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 הקרוז והריבית שנצברה עד מועד הפדיון ברוח מיעול. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיידי ונשגי עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותיוסטר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.

קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.

<sup>9</sup> 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 פדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר. 2,498,437 כותב אומפיה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ומבצוע 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 בדרח כספי נפרד (סלול) של הזגאי, מהווה 5% או יותר מסד הזתייבויות הזגאי במסגרת הזדח הזגמור) | הז נדרשה הזברה ע"י הזגמן לביצוע פעולות שונות | תיאור הזפרה (זם חלה) | הזם הזתיימו הזגמז להעזזת הזעזזת הזתייבויות לפירעון מיזיז הזבוזוז | הזם בזום שנת הזייווז ובמזלכה עמודה הזברה בכל הזגמז וההתייבויות לפי שטר הזגמזות | זרד בה אושרו הזייוזים | שייו בזגמזם בזעזזת הזתייבויות לעיון שעבוזים במהלך תקופת הזיז                                  | זגמזם בזעזזת הזתייבויות לשינוי, שחור, הזלפה או ביטול שעבוז | תקפזת הזעבוזים | זגבלזת הזקשר לסמכות להנפיק הזעזזות הזתייבויות נוספזת | זגבלזת הזקשר יעזזת שעבוזים נוספזם |
| סדרת זגרות חזב זו הזינה מהזתיזת כמשפעות הזמונה בזקנות ניירות ערד.   | לז   | לז רלונטי            | לז   | כן   | לז רלונטי             | לז חלו שינוזים בזגמזם בזרות הזוב (סדרה ז) לשינוי, שחור, הזלפה או ביטול שעבוז במהלך תקופת הזיז | זין זגבלזת   | זשעבוז הזקף    | זין  | זין                               |

| <u>סלפון</u> | <u>כזוזת</u>           | <u>שם הזחזאי על הזדרה</u> | <u>שם הזברת הזגמזות</u>        |
|--------------|------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 03-6274848   | זרד זגזחם זגין זג, זיז | רזיז זגבי זלכי            | כלל פיננסיז זזמנויות 2007 בע"ז |

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

| אפשרות המרה<br>לני"ע אחרים  | בסיס הצמודה<br>(מקדן וריבית)                   | מועדי תשלום<br>הריבית                             | מועדי תשלום<br>הקרן                                     | שיעור<br>ריבית<br>קבועה | סכום ריבית<br>שנצברה ליום<br>30/09/13 | שווי<br>בורסאי<br>ליום<br>30/09/13 | ערך בדוחות<br>הכספיים<br>ליום<br>30/09/13 | ערך נקיב<br>צמוד ליום<br>30/09/13 | ערך נקיב<br>נומינלי ליום<br>30/09/13 | ערך נקיב<br>במועד<br>ההנפקה | מועד<br>ההנפקה |
|---|--|---|---|-------------------------|---------------------------------------|------------------------------------|---|-----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| אין   | מודד המחירים<br>לצרכן בגין חודש<br>נובמבר 2009 | 30 בדצמבר של כל<br>אחת מהשנים<br>2010-2020 (כולל) | 30 בדצמבר של<br>כל אחת<br>מהשנים<br>2013-2020<br>(כולל) | 4.9%                    | 26,534                                | 851,871                            | 747,928                                   | 747,928                           | 10 <sup>6</sup> 71,082               | 168,000                     | 31/12/09       |
| <b>באלפי ש"ח</b>  |  |   |   |                         |                                       |                                    |   |                                   |                                      |                             |                |
| <p><b>זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה</b></p> <p><b>זירוג מידרוג</b></p> <p><b>זירוג נופתי מיום 22.12.11</b><br/>Aa3/Stable</p> <p><b>זירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11</b><br/>A1/Positive</p> <p><b>זירוג מ- 20.12.10 ועד 22.6.10</b><br/>A1/Stable</p> <p><b>זירוג מ- 31.12.09 ועד 22.6.10</b><br/>A1/Negative</p>  |  |   |   |                         |                                       |                                    |   |                                   |                                      |                             |                |
| <p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מוחלטת של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החלטת דירקטוריון הבורסה לאמור, מחויבת החברה להחליט בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הני"ע, על מועד פדיון מוקדם עבור השאים המתחייבים באגרות החוב לפדיון. החברה תשלם למוחזקים את הקרן והריבית שצברה עד מועד הפדיון המועד. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיוחדת ופנימי יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי האגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תמחקנה ממסחר.</p> |  |   |   |                         |                                       |                                    |   |                                   |                                      |                             |                |

<sup>10</sup> גידול בערך הנקיב חל בעקבות מימוש נחמרת 1,119,936 כתבי אופציה (סדרה 6) ל- 111,993,600 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ובעקבות הרחבת הסדרה הקיימת בהנפקה לציבור של 83,588,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ביום 26.12.10. מבליצוע הנפקה פרטית של 150,000,000 ש"ח ע.ג. לוגופים מוסדיים ב-2012. מבליצוע הנפקה 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 ההפדה (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 ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הצנבר (אג"ח סדרה ז')**

| אפשרות המרה<br>לני"ע אחרים     | בסיס הצנזרה<br>(קרו וריבית)                 | מועדי<br>תשלום<br>הריבית                              | מועדי תשלום<br>הקרן   | שיעור<br>ריבית<br>קבועה | סכום ריבית<br>שנצברה ליום<br>30/09/13  |                                | עוד בדוחות<br>הכספיים<br>ליום<br>30/09/13      |                                   | ערך נקיב<br>צמוד ליום<br>30/09/13    |         | ערך נקיב<br>נומינלי ליום<br>30/09/13 |  | ערך נקיב<br>במועד<br>ההנפקה | מועד<br>ההנפקה |  |
|--------------------------------|---|---|---|-------------------------|--|--------------------------------|--|-----------------------------------|--------------------------------------|---------|--------------------------------------|--|-----------------------------|----------------|--|
|                                |   |   |   |                         | שווי<br>בורסאי<br>ליום<br>30/09/13   | שכום ריבית<br>ליום<br>30/09/13 | ערך בדוחות<br>הכספיים<br>ליום<br>30/09/13      | ערך נקיב<br>צמוד ליום<br>30/09/13 | ערך נקיב<br>נומינלי ליום<br>30/09/13 |         |                                      |  |                             |                |  |
| אין                            | מודד המתורים<br>לצרכן בגין חודש<br>מאי 2012 | 2 ביולי של<br>כל אחת<br>מהשנים<br>2013-2022<br>(כולל) | תשלום ראשון ב-<br>2 ביולי 2019<br>ושלשה<br>תשלומים שווים<br>ביום 2 ביולי של<br>כל אחת מהשנים<br>2020-2022 | 4.8%                    | 10,870   | 1,047,284                      | 987,630  | 987,630                           | 900,967 <sup>11</sup>                | 343,950 | 02/07/12                             |  |                             |                |  |
| <b>עריבות לתשלום ההתחייבות</b> |   |   |   |                         | <b>זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפורה של תעודות ההתחייבות<br/>לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושן</b> |                                |  |                                   |                                      |         |                                      |  |                             |                |  |
| <b>שעפודים</b>                 |   |   |   |                         | <b>דירוג</b>   |                                | <b>מידרוג</b>                                  |                                   |                                      |         |                                      |  |                             |                |  |
|                                |   |   |   |                         | אין  |                                | <u>דירוג נוכחי מיום 7.6.2012</u><br>Aa3/Stable |                                   |                                      |         |                                      |  |                             |                |  |

<sup>11</sup> גידול בערך הנקיב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת בהתפקד פרטית באפריל 2013 של 136,440,000 ש"ח לנזפים מוסדיים ומהתפקד לצנבר של 420,577,000 ש"ח במאי 2013.



|  |   |                      |  |   |                       |   |   |               |   |   |
|--|---|----------------------|--|---|-----------------------|---|---|---------------|---|---|
| מחוזיות היסדרה (סד התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדוח כפי הצגת בדוח כספי נפרד (סילול) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור) | האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות | תיאור ההפדה (אם חלה) | האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות | האם בתום שנת הדיווח (ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות | זרד בה אונשו השייניים | שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבדות במהלך תקופת הד"ח | תנאים בתעודות ההתחייבות, לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד  | תקפות השעבדות | הגבלות בקשר לסמכות לתעודות ההתחייבות נוספות | הגבלות בקשר עם יעירת שעבדות נוספים  |
| סדרת אגרות חוב זו הינה מחותמת כממשעות המונח בתקנות ניירות ערך.   | לא  | לא רלוונטי           | לא   | כן  | לא רלוונטי            | לא חלו שינויים  | לענין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת תיקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מיס' אסמכ"ת: 2012-01-166716). | לא רלבנטי     | אין   | החברה לא תיצור שעבדות שוטפים על כלל רכושיה (שעבוד שלילי (negative pledge) אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליעירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת נבועה אחת עם יעירת השעבוד לטובת הציד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב'). |

| שם חברת הנאמנות                      | שם האחראי על הסדרה | כתובת                    | טלפון פקס                    | דוא"ל  |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------------|--|
| שטראוס ליר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ | רז"ח אורי ליר      | רח' יצחק שדה 17, תל אביב | 03 – 6237777<br>03 - 5613824 | <a href="mailto:ori@slcpa.co.il">ori@slcpa.co.il</a> |

|                                 |   | <b>אנזיות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:</b>   |  |
|---------------------------------|---|--|--|
|                                 |   | <b>אמת המידה</b>   |  |
| <b>סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח</b> | <b>היחס נכון לתאריך הדוחות</b>  |  |  |
|                                 |   |  |  |
| עומדים בתנאי                    | חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה  | <ul style="list-style-type: none"> <li>שינוי שלילטה ;</li> </ul>   |  |
| עומדים בתנאי                    | 6.50  | <ul style="list-style-type: none"> <li>יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקוע 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 מוזמנים ושווי מוזמנים, פקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).</li> </ul> |  |
| עומדים בתנאי                    | Aa3/Stable  | <ul style="list-style-type: none"> <li>דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים ברציפות ;</li> </ul>  |  |
| עומדים בתנאי                    | 43.2%   | <ul style="list-style-type: none"> <li>הון עצמי בתוספת התחייבות מניסים נרחבים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מוזמן ושווי מוזמן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים ;</li> </ul>   |  |
| עומדים בתנאי                    | שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו 5.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'. | <ul style="list-style-type: none"> <li>שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגברה.</li> </ul>  |  |
| עומדים בתנאי                    | לא קיימת דרישה כזו  | <ul style="list-style-type: none"> <li>דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.</li> </ul>  |  |
| עומדים בתנאי                    | לא התקיימו הנסיבות דען  | <ul style="list-style-type: none"> <li>חוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים ;</li> </ul>   |  |

**אמות השקעות בע"מ**

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

| <b>נכסים</b>        |                      |                  |                    |                  |  |
|---------------------|----------------------|------------------|--------------------|------------------|--|
| <b>(התחייבויות)</b> |                      |                  |                    |                  |  |
| <b>סה"כ</b>         | <b>שאינם פיננסים</b> | <b>ללא הצמדה</b> | <b>הצמדה למדד</b>  | <b>דולר קנדי</b> |  |
| <b>אלפי ₪</b>       | <b>אלפי ₪</b>        | <b>אלפי ₪</b>    | <b>אלפי ₪</b>      | <b>אלפי ₪</b>    |  |
|                     |                      |                  |                    |                  | <b>רכוש שוטף כספי</b>                              |
| 199,484             | -                    | 196,573          | -                  | 2,911            | מזומנים ושווי מזומנים                              |
| 19,988              | -                    | 19,988           | -                  | -                | לקוחות   |
| 309                 | 309                  | -                | -                  | -                | נכסי מס שוטפים, נטו                                |
| 26,817              | 2,533                | 24,284           | -                  | -                | חייבים ויתרות חובה                                 |
| 15,000              | 15,000               | -                | -                  | -                | נדלין להשקעה מוחזק למכירה                          |
| 15                  | 15                   | -                | -                  | -                | יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה                     |
| <b>261,613</b>      | <b>17,857</b>        | <b>240,845</b>   | <b>-</b>           | <b>2,911</b>     |  |
|                     |                      |                  |                    |                  | <b>השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני</b> |
| 288,497             | 288,497              | -                | -                  | -                | נכס פיננסי זמין למכירה                             |
| 23,940              | -                    | 23,940           | -                  | -                | יתרות חובה לזמן ארוך                               |
| 545                 | 545                  | -                | -                  | -                |  |
| <b>574,595</b>      | <b>306,899</b>       | <b>264,785</b>   | <b>-</b>           | <b>2,911</b>     | <b>סך נכסים כספיים</b>                             |
|                     |                      |                  |                    |                  | <b>נדלין להשקעה</b>                                |
| 7,032,881           | 7,032,881            | -                | -                  | -                | רכוש קבוע, נטו                                     |
| 16,835              | 16,835               | -                | -                  | -                |  |
| <b>7,049,716</b>    | <b>7,049,716</b>     | <b>-</b>         | <b>-</b>           | <b>-</b>         | <b>סך נכסים לא כספיים</b>                          |
|                     |                      |                  |                    |                  | <b>סך הנכסים</b>                                   |
| <b>7,624,311</b>    | <b>7,356,615</b>     | <b>264,785</b>   | <b>-</b>           | <b>2,911</b>     |  |
|                     |                      |                  |                    |                  | <b>התחייבויות שוטפות</b>                           |
| 343,238             | -                    | 336              | 342,902            | -                | אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות              |
| 18,857              | -                    | 18,857           | -                  | -                | ספקים ונותני שירותים                               |
| 6,058               | 6,058                | -                | -                  | -                | התחייבויות מס שוטפות                               |
| 99,259              | 6,691                | 33,149           | 59,419             | -                | זכאים ויתרות זכות                                  |
| 16,936              | -                    | 16,936           | -                  | -                | זכאים בגין נדלין להשקעה                            |
| 7,845               | 7,000                | -                | -                  | 845              | יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה                     |
| <b>492,193</b>      | <b>19,749</b>        | <b>69,278</b>    | <b>402,321</b>     | <b>845</b>       |  |
|                     |                      |                  |                    |                  | <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>                     |
| 2,448,174           | -                    | -                | 2,448,174          | -                | אגרות חוב  |
| 1,373,118           | -                    | -                | 1,373,118          | -                | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים                   |
| <b>3,821,292</b>    | <b>-</b>             | <b>-</b>         | <b>3,821,292</b>   | <b>-</b>         |  |
|                     |                      |                  |                    |                  | <b>סך התחייבויות כספיות</b>                        |
| <b>4,313,485</b>    | <b>19,749</b>        | <b>69,278</b>    | <b>4,223,613</b>   | <b>845</b>       |  |
|                     |                      |                  |                    |                  | <b>מיסים נדחים</b>                                 |
| 492,231             | 492,231              | -                | -                  | -                | הפרשות   |
| 20,566              | 20,566               | -                | -                  | -                | אחרות  |
| 20,943              | 20,943               | -                | -                  | -                |  |
| <b>533,740</b>      | <b>533,740</b>       | <b>-</b>         | <b>-</b>           | <b>-</b>         | <b>סך התחייבויות לא כספיות</b>                     |
|                     |                      |                  |                    |                  | <b>סך ההתחייבויות</b>                              |
| <b>4,847,225</b>    | <b>553,489</b>       | <b>69,278</b>    | <b>4,223,613</b>   | <b>845</b>       |  |
|                     |                      |                  |                    |                  | <b>עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים</b>      |
| <b>(3,738,890)</b>  | <b>287,150</b>       | <b>195,507</b>   | <b>(4,223,613)</b> | <b>2,066</b>     |  |

## 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 2013**

**(בלתי מבוקרים)**

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "אמות השקעות בע"מ" החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), 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-34% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2013, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-48% וכ-47% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-169,539 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2013, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-3,390 וכ-8,481 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון**

**תל-אביב, 13 בנובמבר 2013**

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר |           |
|----------------|-----------------|-----------|
| * 2012         | * 2012          | 2013      |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח  |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)    |           |
| 184,139        | 212,774         | 199,484   |
| 14,394         | 16,352          | 19,988    |
| 240            | 225             | 309       |
| 33,108         | 29,015          | 26,817    |
| 15,000         | -               | 15,000    |
| 106,883        | 120,263         | 15        |
| 353,764        | 378,629         | 261,613   |
| 5,699,439      | 5,612,273       | 6,143,243 |
| 718,042        | 711,424         | 889,638   |
| 6,417,481      | 6,323,697       | 7,032,881 |
| 274,487        | 268,584         | 288,497   |
| 382            | 362             | 545       |
| 16,398         | 16,068          | 16,835    |
| 13,217         | 14,996          | 23,940    |
| 6,721,965      | 6,623,707       | 7,362,698 |
| 7,075,729      | 7,002,336       | 7,624,311 |
| 585,294        | 470,289         | 343,238   |
| 16,978         | 5,944           | 18,857    |
| 4,766          | 4,192           | 6,058     |
| 86,216         | 95,663          | 99,259    |
| 9,745          | 14,236          | 16,936    |
| 110,549        | 119,421         | 7,845     |
| 813,548        | 709,745         | 492,193   |
| 1,929,198      | 2,037,425       | 2,448,174 |
| 1,419,017      | 1,445,296       | 1,373,118 |
| 20,566         | 20,566          | 20,566    |
| 19,654         | 15,587          | 20,943    |
| 416,451        | 377,855         | 492,231   |
| 3,804,886      | 3,896,729       | 4,355,032 |
| 2,457,321      | 2,395,984       | 2,777,113 |
| (26)           | (122)           | (27)      |
| 2,457,295      | 2,395,862       | 2,777,086 |
| 7,075,729      | 7,002,336       | 7,624,311 |

**רכוש שוטף**  
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות  
נכסי מס שוטפים, נטו  
חייבים ויתרות חובה  
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה  
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה  
סך-הכל רכוש שוטף

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

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

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

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

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.  
13 בנובמבר, 2013

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד**

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה |                          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנסתיימה |                          |  |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|--|
|                                       | ביום 30 בספטמבר                    |                          | ביום 30 בספטמבר                   |                          |  |
|                                       | * 2012                             | 2013                     | * 2012                            | 2013                     |  |
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)           | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)          | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |  |
| 484,157                               | 121,873                            | 128,039                  | 360,583                           | 380,440                  | הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה                 |
| 57,753                                | 14,384                             | 15,641                   | 42,555                            | 46,327                   | עלות השכרת הנכסים והפעלתם                              |
| 426,404                               | 107,489                            | 112,398                  | 318,028                           | 334,113                  | רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם                             |
| 88,117                                | -                                  | 53,044                   | 35,578                            | 89,159                   | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו                   |
| 514,521                               | 107,489                            | 165,442                  | 353,606                           | 423,272                  | הוצאות הנהלה וכלליות                                   |
| 39,591                                | 9,871                              | 10,195                   | 29,228                            | 27,652                   | תרומות   |
| 912                                   | 232                                | 225                      | 685                               | 680                      | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו                             |
| (274)                                 | (13)                               | (6)                      | (218)                             | 1,092                    |  |
| 474,292                               | 97,399                             | 155,028                  | 323,911                           | 393,848                  | <b>רווח מפעולות רגילות</b>                             |
| 7,425                                 | 2,568                              | 674                      | 5,673                             | 1,376                    | הכנסות מימון   |
| (215,001)                             | (74,834)                           | (86,897)                 | (195,676)                         | (193,495)                | הוצאות מימון   |
| (207,576)                             | (72,266)                           | (86,223)                 | (190,003)                         | (192,119)                | הוצאות מימון, נטו                                      |
| 18,926                                | 4,650                              | 1,958                    | 11,560                            | 16,786                   | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס                |
| 285,642                               | 29,783                             | 70,763                   | 145,468                           | 218,515                  | <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                        |
| (65,055)                              | 65                                 | (38,432)                 | (25,395)                          | (73,885)                 | מסים על ההכנסה   |
| 220,587                               | 29,848                             | 32,331                   | 120,073                           | 144,630                  | <b>רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה</b>          |
| (3,749)                               | (196)                              | 9                        | (1,807)                           | (3,819)                  | הפסד מפעילות שהופסקה, נטו                              |
| 216,838                               | 29,652                             | 32,340                   | 118,266                           | 140,811                  | <b>רווח נקי לתקופה</b>                                 |
| 216,840                               | 29,654                             | 32,340                   | 118,274                           | 140,812                  | <b>מיוחס ל:</b>  |
| (2)                                   | (2)                                | -                        | (8)                               | (1)                      | בעלים של החברה האם                                     |
| 216,838                               | 29,652                             | 32,340                   | 118,266                           | 140,811                  | זכויות שאינן מקנות שליטה                               |
|                                       |                                    |                          |                                   |                          | <b>רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):</b> |
| 0.95                                  | 0.13                               | 0.12                     | 0.52                              | 0.59                     | <b>בסיסי</b>   |
| (0.02)                                | -                                  | -                        | (0.01)                            | (0.02)                   | מפעילות נמשכת  |
| 0.93                                  | 0.13                               | 0.12                     | 0.51                              | 0.57                     | מפעילות שהופסקה  |
|                                       |                                    |                          |                                   |                          | סך-הכל   |
| 0.95                                  | 0.13                               | 0.12                     | 0.51                              | 0.59                     | <b>בדילול מלא</b>                                      |
| (0.02)                                | -                                  | -                        | (0.01)                            | (0.02)                   | מפעילות נמשכת  |
| 0.93                                  | 0.13                               | 0.12                     | 0.50                              | 0.57                     | מפעילות שהופסקה  |
|                                       |                                    |                          |                                   |                          | סך-הכל   |
| 233,122                               | 233,193                            | 260,788                  | 233,094                           | 243,196                  | <b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש</b>              |
| 233,259                               | 233,389                            | 260,853                  | 233,305                           | 243,204                  | <b>בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)</b>                 |
|                                       |                                    |                          |                                   |                          | בסיסי  |
|                                       |                                    |                          |                                   |                          | בדילול מלא   |

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



**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה |               | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנסתיימה |                |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|----------------|
|                                       | ביום 30 בספטמבר                    |               | ביום 30 בספטמבר                   |                |
|                                       | 2012                               | 2013          | 2012                              | 2013           |
| מבוקר                                 | בלתי מבוקר                         |               |                                   |                |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                           |               |                                   |                |
| 216,838                               | 29,652                             | 32,340        | 118,266                           | 140,811        |
| (1,053)                               | (573)                              | 2,387         | 281                               | 7,686          |
| 103                                   | 95                                 | 27            | 199                               | (125)          |
| (950)                                 | (478)                              | 2,414         | 480                               | 7,561          |
| <u>215,888</u>                        | <u>29,174</u>                      | <u>34,754</u> | <u>118,746</u>                    | <u>148,372</u> |
| 215,890                               | 29,176                             | 34,754        | 118,754                           | 148,373        |
| (2)                                   | (2)                                | -             | (8)                               | (1)            |
| <u>215,888</u>                        | <u>29,174</u>                      | <u>34,754</u> | <u>118,746</u>                    | <u>148,372</u> |

רווח נקי לתקופה  
**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:**  
 שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות  
 חוץ  
 סה"כ רווח כולל אחר  
**סה"כ רווח כולל לתקופה**  
**מיוחס ל:**  
 בעלים של החברה האם  
 זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

|           | סד-הכל                   | סד-הכל                        | התאמות הנובעות | קרו הון         | קרו הון בנין עסקאות תשלום | תקבולים על חשבון כתבי אופציות | פרמיה על מניות | הון המניות |                                     |
|-----------|--------------------------|-------------------------------|----------------|-----------------|---------------------------|-------------------------------|----------------|------------|-------------------------------------|
|           | זכויות שאינן מקנות שליטה | מיוחדים לבעלי המניות של החברה | הנובעות        | בנין נכס פיננסי | מבוסס מניות ואחרות        | אופציות                       | 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   |                                     |
| הון עצמי  |                          |                               |                |                 |                           |                               |                |            |                                     |
| סד-הכל    |                          |                               |                |                 |                           |                               |                |            |                                     |
| 2,457,295 | (26)                     | 2,457,321                     | (3)            | (5,215)         | 1,031,646                 | 10,409                        | 1,146,758      | 273,726    | <b>יתרה ליום 1 בינואר 2013</b>      |
| 140,811   | (1)                      | 140,812                       |                | -               | 140,812                   | -                             | -              | -          | רווח נקי לתקופה                     |
| 7,561     | -                        | 7,561                         | (125)          | 7,686           | -                         | -                             | -              | -          | סה"כ רווח כולל אחר                  |
| 148,372   | (1)                      | 148,373                       | (125)          | 7,686           | 140,812                   | -                             | -              | -          | סה"כ רווח כולל לתקופה               |
| 282,752   | -                        | 282,752                       | -              | -               | -                         | 13,390                        | 242,251        | 27,111     | תנפיקת הון מניית וכתבי אופציה       |
| 2,718     | -                        | 2,718                         | -              | -               | -                         | (1,174)                       | 3,468          | 424        | ממירש כתבי אופציות לעובדים          |
| 1,929     | -                        | 1,929                         | -              | -               | -                         | 1,929                         | -              | -          | זקופת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים |
| 14        | -                        | 14                            | -              | -               | -                         | (93)                          | 93             | 14         | זקופת הטבה בנין תשלום מבוסס מניות   |
| 450       | -                        | 450                           | -              | -               | -                         | (450)                         | 839            | 61         | והנפקה לדירקטורים                   |
| (116,444) | -                        | (116,444)                     | -              | -               | (116,444)                 | -                             | -              | -          | הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת הטבה  |
| 2,777,086 | (27)                     | 2,777,113                     | (128)          | 2,471           | 1,056,014                 | 10,621                        | 1,393,409      | 301,336    | דיבידנד שהוכרז ושולם                |
|           |                          |                               |                |                 |                           |                               |                |            | <b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2013</b>    |

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

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

| הון עצמי  | שליטה    | של החברה  | התאמות<br>הנובעות<br>מתרגום זרותת<br>כספיים של | קרן הון<br>בלין נכס<br>פיננסי<br>זמין | עורפים    | קרן הון בגין<br>עסקאות<br>תשלום | תקבולים על<br>חשבון כתבי<br>אופציות | פרמיה על<br>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   | 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   | -  | -                                     | 118,274   | -                               | -                                   | -                 | -          |                                   |
| 480       | -        | 480       | 199  | 281                                   | -         | -                               | -                                   | -                 | -          |                                   |
| 118,746   | (8)      | 118,754   | 199  | 281                                   | 118,274   | -                               | -                                   | -                 | -          | <b>יתרה ליום 1 בינואר 2012</b>    |
| -         | -        | -         | -  | -                                     | -         | -                               | -                                   | -                 | -          | רווח נקי לתקופה                   |
| 1,255     | -        | 1,255     | -  | -                                     | -         | (645)                           | -                                   | 1,690             | 210        | סה"כ רווח כולל אחר                |
| 3,720     | -        | 3,720     | -  | -                                     | -         | 3,720                           | -                                   | -                 | -          | סה"כ רווח כולל לתקופה             |
| 216       | -        | 216       | -  | -                                     | -         | 178                             | -                                   | -                 | 38         | תפקת מניית הטבה                   |
| 675       | -        | 675       | -  | -                                     | -         | (453)                           | -                                   | 1,033             | 95         | ממוש כתבי אופציות לעובדים         |
| (111,908) | -        | (111,908) | -  | -                                     | (111,908) | -                               | -                                   | -                 | -          | זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניית |
| 2,395,862 | (122)    | 2,395,984 | 93   | (3,881)                               | 970,394   | 9,640                           | 8,357                               | 1,137,674         | 273,707    | לדירקטורים                        |
|           |          |           |  |                                       |           |                                 |                                     |                   |            | הקצאת מניית לנושא משרה            |
|           |          |           |  |                                       |           |                                 |                                     |                   |            | דיבידנד שהוכרז ושולם              |
|           |          |           |  |                                       |           |                                 |                                     |                   |            | <b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2012</b>  |

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

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

|           | סד-הכל                  | סד-הכל                       | התאמות הנובעות                             | קרו הון                              | קרו הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות | תקבולים על חשבון כתבי אופציות | פרמיה על מניות | הון המניות |              |
|-----------|-------------------------|------------------------------|--|--------------------------------------|--|-------------------------------|----------------|------------|--------------|
|           | מניות שאינן מקנות שליטה | מייחס לפעילי המניות של החברה | מרוגום דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח | בגין נכס פיננסי זמין למכירה אלפי ש"ח | מבוטס מניות ואחרות אלפי ש"ח                  | אלפי ש"ח                      | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח   | הון אלפי ש"ח |
| סד-הכל    |                         |                              |  |                                      |  |                               |                |            |              |
| הון עצמי  |                         |                              |  |                                      |  |                               |                |            |              |
| אלפי ש"ח  |                         |                              |  |                                      |  |                               |                |            |              |
| 2,783,163 | (27)                    | 2,783,190                    | (155)                                      | 84                                   | 1,065,401                                    | 10,046                        | 13,390         | 1,393,152  | 301,272      |
| 32,340    | -                       | 32,340                       | -  | -                                    | 32,340                                       | -                             | -              | -          | -            |
| 2,414     | -                       | 2,414                        | 27   | 2,387                                | -  | -                             | -              | -          | -            |
| 34,754    | -                       | 34,754                       | 27   | 2,387                                | 32,340                                       | -                             | -              | -          | -            |
| (437)     | -                       | (437)                        | -  | -                                    | -  | -                             | (437)          | -          | -            |
| 540       | -                       | 540                          | -  | -                                    | (218)  | 694                           | 694            | 64         | 64           |
| 643       | -                       | 643                          | -  | -                                    | 643  | 150                           | -              | -          | -            |
| 150       | -                       | 150                          | -  | -                                    | (41,727)                                     | -                             | -              | -          | -            |
| (41,727)  | -                       | (41,727)                     | -  | -                                    | (41,727)                                     | -                             | -              | -          | -            |
| 2,777,086 | (27)                    | 2,777,113                    | (128)                                      | 2,471                                | 1,056,014                                    | 10,621                        | 13,390         | 1,393,409  | 301,336      |

**יתרה ליום 1 ביולי 2013**  
 רווח נקי לתקופה  
 סה"כ רווח כולל אחר  
 סה"כ רווח כולל לתקופה  
 תפקת הון מניות וכתבי אופציה  
 מימוש כתבי אופציות לעובדים  
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים  
 זקופת הטבה לנושא משרה  
 דיבידנד שהוכרז ושולם  
**יתרה ליום 30 בספטמבר 2013**

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

| סד-הכל                  | סד-הכל                     | התאמות הנובעות                    | קרו הון                     | קרו הון בגין                    | תקבולים על         | פרמיה על  | הון המניית |
|-------------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|--------------------|-----------|------------|
| מניות שאינן מקנות שליטה | מניח לפעלי המניות של החברה | מרוגום דוחות כספיים של פעילות חוץ | בגין נכס פיננסי זמין למכירה | עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות | חשבון כתבי אופציות | 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   |
| 2,402,475               | (120)                      | 2,402,595                         | (3,308)                     | 8,116                           | 8,357              | 1,137,674 | 273,707    |
| 29,652                  | (2)                        | 29,654                            | -                           | -                               | -                  | -         | -          |
| (478)                   | -                          | (478)                             | (573)                       | -                               | -                  | -         | -          |
| 29,174                  | (2)                        | 29,176                            | (573)                       | -                               | -                  | -         | -          |
| 1,240                   | -                          | 1,240                             | -                           | 1,240                           | -                  | -         | -          |
| 59                      | -                          | 59                                | -                           | 59                              | -                  | -         | -          |
| 225                     | -                          | 225                               | -                           | 225                             | -                  | -         | -          |
| (37,311)                | -                          | (37,311)                          | -                           | -                               | -                  | -         | -          |
| 2,395,862               | (122)                      | 2,395,984                         | (3,881)                     | 9,640                           | 8,357              | 1,137,674 | 273,707    |

**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 מבוטס מניות  
 והנפקה לדיירקטורים  
 זקופת הטבה לנושא משרה  
 דיבידנד שהוכרז ונשלם

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2012**

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

| סד-הכל    | זכויות שאינו מקנות שלטת | סד-הכל    | התאמות התאמות הנובעות | קרו הון  | קרו הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מנויות ואחרות | 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   |
| 2,383,158 | (114)                   | 2,383,272 | (106)                 | (4,162)  | 6,840   | 8,357                         | 1,134,951      | 273,364    |
| 216,838   | (2)                     | 216,840   | -                     | -        | -   | -                             | -              | -          |
| (950)     | -                       | (950)     | 103                   | (1,053)  | -   | -                             | -              | -          |
| 215,888   | (2)                     | 215,890   | 103                   | (1,053)  | -   | (8,357)                       | 8,357          | -          |
| -         | -                       | -         | -                     | -        | -   | -                             | 1,797          | 229        |
| 1,337     | -                       | 1,337     | -                     | -        | (689)   | -                             | -              | -          |
| 4,959     | -                       | 4,959     | -                     | -        | 4,959   | -                             | -              | -          |
| 275       | -                       | 275       | -                     | -        | (383)   | -                             | 620            | 38         |
| 900       | -                       | 900       | -                     | -        | (228)   | -                             | 1,033          | 95         |
| -         | 90                      | (90)      | -                     | -        | (90)  | -                             | -              | -          |
| (149,222) | -                       | (149,222) | -                     | -        | (149,222)                                     | -                             | -              | -          |
| 2,457,295 | (26)                    | 2,457,321 | (3)                   | (5,215)  | 10,409  | -                             | 1,146,758      | 273,726    |

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

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה |              | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנסתיימה |              |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
|                                       | ביום 30 בספטמבר                    |              | ביום 30 בספטמבר                   |              |
|                                       | * 2012                             | 2013         | * 2012                            | 2013         |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                           | אלפי ש"ח     | אלפי ש"ח                          | אלפי ש"ח     |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)                       | (בלתי מבוקר) | (מבוקר)                           | (בלתי מבוקר) |
| 216,838                               | 29,652                             | 32,340       | 118,266                           | 140,811      |
| 23,042                                | (7,626)                            | (8,729)      | 71,847                            | 58,263       |
| 239,880                               | 22,026                             | 23,611       | 190,113                           | 199,074      |
| 750                                   | (1,594)                            | 24           | (5,428)                           | (3,035)      |
| 240,630                               | 20,432                             | 23,635       | 184,685                           | 196,039      |
| (331,982)                             | (150,532)                          | (123,194)    | (287,170)                         | (517,230)    |
| 1,153                                 | -                                  | -            | 1,153                             | 10,000       |
| (3,856)                               | (138)                              | (503)        | (1,938)                           | (1,777)      |
| (334,685)                             | (150,670)                          | (123,697)    | (287,955)                         | (509,007)    |
| 14,304                                | 323                                | -            | 7,579                             | 102,903      |
| (320,381)                             | (150,347)                          | (123,697)    | (280,376)                         | (406,104)    |
| 81,690                                | 9,937                              | 3,477        | 59,607                            | 39,477       |
| (210,760)                             | (160,754)                          | (68,464)     | (195,718)                         | (362,755)    |
| (149,222)                             | (37,311)                           | (41,727)     | (111,908)                         | (116,444)    |
| -                                     | -                                  | (437)        | -                                 | 282,752      |
| 520,183                               | 338,518                            | -            | 520,226                           | 632,113      |
| 1,337                                 | -                                  | 1,546        | 1,255                             | 2,718        |
| 38                                    | -                                  | -            | 38                                | 14           |
| (153,200)                             | (149,848)                          | (153,251)    | (151,207)                         | (153,251)    |
| (276)                                 | 2,013                              | (23,426)     | 1,735                             | 335          |
| 89,790                                | 2,555                              | (282,282)    | 124,028                           | 324,959      |
| (14,225)                              | (788)                              | 3            | (3,957)                           | (99,285)     |
| 75,565                                | 1,767                              | (282,279)    | 120,071                           | 225,674      |
| (5,015)                               | (126,089)                          | (382,368)    | 26,186                            | 15,026       |
| 829                                   | (2,059)                            | 27           | (1,806)                           | 583          |
| 37                                    | (126)                              | (5)          | 106                               | (264)        |
| 188,288                               | 341,048                            | 581,830      | 188,288                           | 184,139      |
| 184,139                               | 212,774                            | 199,484      | 212,774                           | 199,484      |

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**  
רווח נקי לתקופה  
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**  
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה  
**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**  
השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)  
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה אחרות, נטו

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

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

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**  
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה  
**מזומנים נטו - פעילות מימון**  
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת  
עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה  
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**  
**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה |                          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנסתיימה |                          |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                                       | ביום 30 בספטמבר                    |                          | ביום 30 בספטמבר                   |                          |
|                                       | * 2012                             | 2013                     | * 2012                            | 2013                     |
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)           | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)          | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |
| (88,118)                              | -                                  | (53,044)                 | (35,578)                          | (89,159)                 |
| (18,926)                              | (4,650)                            | (1,958)                  | (11,560)                          | (16,786)                 |
| (495)                                 | (434)                              | 130                      | (1,103)                           | (1,163)                  |
| 2,250                                 | 750                                | 1,500                    | 2,250                             | 4,470                    |
| 3,749                                 | 196                                | (9)                      | 1,807                             | 3,819                    |
| 23,202                                | 16,745                             | 23,719                   | 38,219                            | 38,524                   |
| 22,143                                | 14,036                             | 22,168                   | 32,978                            | 29,609                   |
| 5,196                                 | 1,299                              | 643                      | 3,898                             | 1,929                    |
| 63,563                                | (226)                              | 38,252                   | 24,522                            | 72,743                   |
| 1,106                                 | 311                                | 613                      | 757                               | 1,112                    |
| 13,670                                | 28,027                             | 32,014                   | 56,190                            | 45,098                   |
| 2,274                                 | (3,903)                            | (2,101)                  | 316                               | (5,362)                  |
| (5,083)                               | 231                                | (3,356)                  | 7,165                             | 8,221                    |
| 5,119                                 | (296)                              | 4,066                    | (5,915)                           | 1,879                    |
| (4)                                   | (322)                              | 64                       | (198)                             | 169                      |
| 7,066                                 | (31,363)                           | (39,416)                 | 14,289                            | 8,258                    |
| 9,372                                 | (35,653)                           | (40,743)                 | 15,657                            | 13,165                   |
| 23,042                                | (7,626)                            | (8,729)                  | 71,847                            | 58,263                   |
| 10,926                                | 9,562                              | 12,488                   | 11,831                            | 22,258                   |
| 178,169                               | 87,608                             | 119,693                  | 127,542                           | 159,627                  |
| 28,540                                | 2,568                              | 674                      | 5,673                             | 1,376                    |
| 114                                   | 15                                 | 8                        | 48                                | 54                       |
| 755                                   | -                                  | -                        | -                                 | -                        |
| 2,250                                 | 750                                | 1,500                    | 2,250                             | 4,470                    |

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת**

א.

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת  
השווי המאזני  
שחיקת הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת  
השווי המאזני  
דיבינדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי  
מאזני  
הפסד מפעילות שהופסקה, נטו  
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:**

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

**עסקאות שלא במזומן**

ב.

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות  
זכות אחרות

**מידע נוסף**

ג.

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים שנתקבלו  
דיבינד שנתקבלו

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

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



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

**ביאור 1 - כללי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2013 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 2012 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

**א.** הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (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 2012 ולשנה שנתיימה באותו מועד פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף 3 להלן.

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי אשר מבוצעות על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לחצי שנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי ההוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן 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 ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני או על ידי הערכה המתבצעת על ידי החברה.

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

**ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

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

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013

(בלתי מבוקר)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |        | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנסתיימה<br>ביום 30 בספטמבר |        |
|------------------------------------|---|--------|--|--------|
|                                    | 2012  | 2013   | 2012   | 2013   |
| %                                  | %   | %      | %  | %      |
| 1.63                               | 1.14  | 0.49   | 2.12   | 1.82   |
| 1.44                               | 0.85  | 1.29   | 2.12   | 2.01   |
| (2.30)                             | (0.28)  | (2.24) | 2.38   | (5.25) |
| 0.27                               | 4.44  | (0.58) | 6.84   | (8.48) |

מדד המחירים לצרכן  
בישראל (מדד בגין)  
בישראל (מדד ידוע)

שער חליפין מול הש"ח  
דולר ארה"ב  
דולר קנדי

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

**ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו**

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

**IFRS 11 "הסדרים משותפים"**

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

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

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

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

**השפעת היישום לראשונה:**

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

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

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

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

| אלפי ש"ח |                      |
|----------|----------------------|
| 16,306   | נכסים שוטפים         |
| 470,923  | נכסים לא שוטפים      |
| 60,391   | התחייבויות שוטפות    |
| 171,388  | התחייבויות לא שוטפות |
| 255,450  |                      |

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2013

(בלתי מבוקר)

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

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

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

**השפעת יישום IFRS 11 על רווח או הפסד:**

| לשנה<br>שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2012 | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנתיימה<br>ביום 30 בספטמבר<br>2012 | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנתיימה<br>ביום 30 בספטמבר<br>2012 |   |
|---|--|---|---|
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                       | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                                     | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)                                    |   |
| (35,371)                                  | (8,909)  | (26,262)  | ירידה בהכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה                               |
| 3,475                                     | 719  | 2,445   | ירידה בעלות השכרת הנכסים והפעלתם עליה בהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו |
| 205                                       | -  | 594   | ירידה בהוצאות הנהלה וכלליות   |
| 2,660                                     | 773  | 1,979   | ירידה בהוצאות מימון, נטו  |
| 6,947                                     | 2,287  | 7,131   | עליה בחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס                               |
| 18,926                                    | 4,650  | 11,560  | ירידה בהוצאות מיסים   |
| 3,158                                     | 480  | 2,553   | <b>שינוי ברווח לשנה</b>   |
| -   | -  | -   |   |

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

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

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

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

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

• IFRS 11 "הסדרים משותפים" (המשך)

• השפעת היישום לראשונה של IFRS 11: (המשך)

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

| ליים 30 בספטמבר<br>2012 | התאמות<br>IFRS 11 | ליים 30 בספטמבר<br>2012 |                                      |
|-------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| כפי שהוצג מחדש          |                   | כפי שדווח               |                                      |
| אלפי ש"ח                | אלפי ש"ח          | אלפי ש"ח                |                                      |
| 212,774                 | (8,566)           | 221,340                 | <b>רכוש שוטף</b>                     |
| 16,352                  | (2,103)           | 18,455                  | מזומנים ושווי מזומנים                |
| 225                     | 1                 | 224                     | לקוחות                               |
| 29,015                  | (3,013)           | 32,028                  | נכסי מס שוטפים, נטו                  |
|                         |                   |                         | חייבים ויתרות חובה                   |
| 5,612,273               | (429,257)         | 6,041,530               | <b>רכוש בלתי שוטף</b>                |
| 711,424                 | (44,616)          | 756,040                 | נדל"ן להשקעה                         |
| 268,584                 | 268,584           | -                       | נדל"ן להשקעה בהקמה                   |
| 362                     | (18,390)          | 18,752                  | השקעה בחברות מוחזקות                 |
| 16,068                  | (101)             | 16,169                  | יתרות חובה לזמן ארוך                 |
|                         |                   |                         | רכוש קבוע, נטו                       |
| (470,289)               | 60,629            | (530,918)               | <b>התחייבויות שוטפות</b>             |
| (5,944)                 | 263               | (6,207)                 | אשראי מתאגידי בנקאיים וחלויות שוטפות |
| (4,192)                 | 780               | (4,972)                 | ספקים ונותני שירותים                 |
| (95,663)                | 4,374             | (100,037)               | התחייבויות מס שוטפות, נטו            |
| (14,236)                | 31                | (14,267)                | זכאים ויתרות זכות                    |
|                         |                   |                         | זכאים בגין נדל"ן להשקעה              |
| (1,445,296)             | 109,194           | (1,554,490)             | <b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>       |
| (15,587)                | 29,345            | (44,932)                | הלוואות מתאגידי בנקאיים ומאחרים      |
| (377,855)               | 32,845            | (410,700)               | אחרות                                |
|                         |                   |                         | מסים נדחים, נטו                      |

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013

(בלתי מבוקר)

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

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

• IFRS 11 "הסדרים משותפים" (המשך)

• השפעת היישום לראשונה של IFRS 11: (המשך)

| לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר | התאמות IFRS 11 | לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר |
|--|----------------|--|
| 2012   | 2012           | 2012   |
| כפי שהוצג מחדש                                 | אלפי ש"ח       | כפי שדווח                                      |
| אלפי ש"ח                                       | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח                                       |
| 184,685  | (10,877)       | 195,562  |
| (280,376)                                      | 3,565          | (283,941)                                      |
| 120,071  | 6,805          | 113,266  |
| 106  | (82)           | 188  |
| 24,486   | (589)          | 25,075   |

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

**השפעת יישום IFRS 11 על תזרימי המזומנים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2012:**

| לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר | התאמות IFRS 11 | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר |
|---|----------------|---|
| 2012  | 2012           | 2012  |
| כפי שהוצג מחדש                                  | אלפי ש"ח       | כפי שדווח                                       |
| אלפי ש"ח  | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח  |
| 20,432  | (5,431)        | 25,863  |
| (150,347)                                       | 2,212          | (152,559)                                       |
| 1,767   | 2,514          | (747)   |
| (126)   | (30)           | (96)  |
| (128,274)                                       | (735)          | (127,539)                                       |

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

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

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | התאמות IFRS 11 | לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר |
|------------------------------|----------------|------------------------------|
| 2012                         | 2012           | 2012                         |
| כפי שהוצג מחדש               | אלפי ש"ח       | כפי שדווח                    |
| אלפי ש"ח                     | אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח                     |
| 240,630                      | (18,472)       | 259,102                      |
| (320,381)                    | 8,740          | (329,121)                    |
| 75,565                       | 8,837          | 66,728                       |
| 37                           | (62)           | 99                           |
| (4,149)                      | (957)          | (3,192)                      |

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

• IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות"

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

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013

(בלתי מבוקר)

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

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

### • **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**

התקן מחליף את הוראות מדידת השווי ההוגן הפרטניות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים השונים, בהוראות שתקובצנה בתקן אחד אשר יהווה מדריך למדידת שווי הוגן. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

בהתאם לתקן, שווי הוגן מוגדר כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.

התקן מיושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. ראה ביאור 4.

### • **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)**

התיקון קובע כי סכומים הנכללים ברווח כולל אחר יופרדו ויוצגו באחת משתי קבוצות - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, וסכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח או הפסד.

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

### • **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**

התקן קובע מודל חדש לצורך קביעת קיומה של שליטה בישות אחרת בהתבסס על הכוח של המשקיע ביחס למושקעת, חשיפתו לתשואות משתנות ממעורבותו בה ויכולתו לעשות שימוש בכוחו על מנת להשפיע על היקף התשואות. התקן אינו כולל שינוי בהלי איחוד דוחות כספיים.

### • **IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובמזימים משותפים"**

התקן קובע כי שיטת השווי המאזני תיושם לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות כאחד. בנוסף לכך, קובע התקן כי כאשר השקעה בעסקה משותפת מסווגת כהשקעה בחברה כלולה, או להיפך, לא מבוצעת מדידה מחדש של הזכויות בישות המושקעת.

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

### • **IFRIC 21 "היטלים"**

הפרשנות קובעת את מועד ההכרה בהתחייבות בגין היטל מכוח חקיקה (למעט מסים על ההכנסה או קנסות). התחייבות לתשלום היטל תוכר אך ורק בעת התרחשות "האירוע המחייב" בהתאם להוראות החקיקה הרלוונטית. "האירוע המחייב" הינו הפעילות אשר גורמת לתשלום ההיטל. כאשר האירוע המחייב מתרחש על פני תקופת זמן מסוימת, ההתחייבות תוכר בהדרגה לאורך אותה תקופה.

הפרשנות תיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014. יישום מוקדם אפשרי.

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

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2013

(בלתי מבוקר)

### ביאור 4 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

א. פרט למפורט בטבלה הבאה סבורה החברה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשוויים ההוגן:

| שווי הוגן           | ערך בספרים | שווי הוגן            | ערך בספרים |  |
|---------------------|------------|----------------------|------------|--|
| ליום 31 בדצמבר 2012 |            | ליום 30 בספטמבר 2013 |            |  |
| אלפי ש"ח            |            | אלפי ש"ח             |            | התחייבויות פיננסיות                        |
| 1,886,177           | 1,881,632  | 1,545,868            | 1,468,493  | הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלות שוטפת) |
| 2,440,240           | 2,172,098  | 2,990,477            | 2,696,037  | אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)             |
| 4,326,417           | 4,053,730  | 4,536,345            | 4,164,530  |  |

### ב. רמות שווי הוגן

השקעתה של החברה בנכס פיננסי זמין למכירה מוצגת בשווי הוגן בהתאם לרמה 1, מחירים מצוטטים בשוק פעיל.

### ביאור 5 - מיזע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

#### א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

##### 1. פארק רחובות

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

##### 2. מרכז פיתוח ומחקר של חברת HP הבינלאומית ביהוד

באפריל 2013, רכשה החברה מצד ג' את מלוא זכויות החכירה המהוונות והבעלות בשלושה בנייני משרדים באזור התעשייה ביהוד המשמשים כמרכז פיתוח תוכנה של קבוצת HP. המבנים בני 4 עד 8 קומות, בשטח כולל לשווק של כ-22,000 מ"ר מעל חניונים תת קרקעיים בשטח של כ-23,000 מ"ר הכוללים 574 מקומות חניה.

רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ-236 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה. במקביל להסכם הרכישה, חתמה החברה עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לשלושת המבנים בשלמותם לתקופה של 7 שנים.

##### 3. בית כלל ביטוח

באוגוסט 2013, התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת מלוא הזכויות בבית כלל ביטוח במתחם "מגדל אביב" ברחוב מנחם בגין בתל אביב. שטח המבנה הינו כ-9,500 מ"ר ושטחי חניה תת קרקעיים הכוללים 260 מקומות חניה.

תמורת הרכישה בסך של כ-97 מיליון ש"ח, אשר תשולם בשלבים לפי תנאי החוזה. נכון לתאריך הדוח שילמה החברה סך של 15 מיליון ש"ח מתוך התמורה הנ"ל. מסירת הנכס תתבצע במהלך הרבעון השני של שנת 2014.

##### 4. מתחם פאלאס באר-שבע

בספטמבר 2013, הושלמה רכישת מלוא הזכויות במתחם תעשייה פאלאס, באזור תעשייה עמק שרה בבאר-שבע. המבנה בשטח כולל לשיווק של כ-19,000 מ"ר הבנוי על שטח כולל של 47 דונם. רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ-29.5 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה. במקביל להסכם הרכישה, חתמה החברה עם חברת בת בבעלות המוכרת על הסכם שכירות לתקופה של 10 שנים.



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

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

**ב. נדל"ן לייזום ופיתוח**

**1. פרויקט אטריום (רמת גן)**

בפברואר 2013, בעקבות הגדלת זכויות הבנייה לכ- 52 אלף מ"ר והגדלת תקציב הבנייה בהתאם, בחרה החברה לחתום על הסכם מסגרת ליווי חדש בהיקף של 450 מיליון ש"ח (צמוד מדד) בתוקף עד לדצמבר 2016. עם החתימה על ההסכם פרעה החברה את יתרת הליווי אשר נוצלה בסך של כ- 258 מיליון ש"ח.

**2. פרויקט אמות פלטינוס (קרית אריה פתח תקווה)**

באפריל 2013, חתמה החברה על הסכם שכירות עם חב' אקסלנס שירותים בע"מ על פיו תשכור אקסלנס שש קומות בשטח כולל של כ- 7,200 מ"ר ברוטו ו- 270 מקומות חניה. ההסכם נחתם לתקופה של 10 שנים שתחל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2014, עם שתי אופציות להארכה תקופת השכירות, של 5 שנים כל אחת. עד כה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לאכלוס הבניין בהיקף של כ- 14 אלף מ"ר המהווים למעלה מ- 50%.

**3. פרויקט "אמות פארקטק" (בית דגן)**

לאחר תאריך המאזן חתמה חברת בת בבעלות מלאה של החברה על הסכם לשכירות ארוכת טווח של בניין בפרויקט "אמות פארקטק" בבית דגן. הבניין נמצא בשלבי הקמה ויכלול כ- 9,000 מ"ר שטחי משרדים וכ- 200 מקומות חניה. הבניין הושכר לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל- 10 שנים נוספות. שכר הדירה צפוי לעמוד על כ- 6 מיליון ש"ח לשנה, לפני דמי ניהול. התאמות במושכר צפויות להתבצע במהלך שנת 2014 ואיכלוס צפוי במהלך המחצית השנייה של שנת 2015.

**4. עסקת טרה**

באוגוסט 2013, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור וועדת הביקורת כי העסקה אינה חריגה) את התקשרות החברה ביחד עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בהסכם עם חברה בבעלות ובשליטת משפחת ורטהיים, שהינה בעלת שליטה בחברה (בהיותה בעלת שליטה, בשיתוף עם משפחת חץ, באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ בעלת השליטה בחברה), לרכישת מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בשטח של כ- 3.8 דונם ברחוב יגאל אלון בתל-אביב עליהם נמצא מבנה בשטח של כ- 3,800 מ"ר ולהם זכויות בניה נוספות מעבר לשטח הבנוי בהיקף של 5,500 מ"ר (בסה"כ כ- 9,300 מ"ר), בתמורה לסך כולל של כ- 54 מיליון ש"ח כאשר חלק החברה ברכישה הינו 50% (כ- 27 מיליון ש"ח). העסקה אושרה על ידי האורגנים המוסמכים של כל אחד מהצדדים. הרכישה תמומן ממקורותיה העצמיים של החברה.

**ג. דיבידנד שהוכרז**

במשך למדיניות חלוקת דיבידנד של החברה, בחודש מרץ 2013 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2013 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.64 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט, 2013 על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעונים ראשון, שני ושלישי של שנת 2013 של 16 אגורות למניה, (כ- 116 מיליון ש"ח) שישולם במהלך חודשים אפריל, יוני וספטמבר, 2013. בנובמבר 2013, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2013 בסך של 16 אגורות למניה (כ- 42 מיליון ש"ח) שישולם במהלך דצמבר 2013.

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

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

**ד. הרחבת סדרת חוב**

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

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

**ה. הלוואה בנקאית**

בספטמבר, 2013 פרעה החברה פירעון מוקדם, הלוואה בנקאית צמודת מדד בריבית 4.7% אשר הייתה צפויה להיפרע באוגוסט 2014. פירעון זה נעשה באמצעות העמדת הלוואה חדשה מאותו גורם בנקאי, בריבית 2.7% צמוד מדד לתקופה של 6 שנים.

**ו. הנפקת מניות**

ביוני 2013, גייסה החברה סך כולל של כ- 282.75 מיליון ש"ח נטו, באמצעות הנפקה לציבור של 27.1 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת ו-27.1 מיליון כתבי אופציה (סדרה 7) הניתנים למימוש למניות החברה באופן שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. של החברה עד ליום 19 ביוני, 2016.

**ז. תכנית אופציות לעובדים**

ביום 13 בנובמבר 2013, החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת תגמול) לאשר תכנית מסגרת ("תכנית המסגרת") להצעה פרטית של עד 20,000,000 כתבי אופציה שאינם רשומים למסחר למניות החברה, אשר תתבצע מעת לעת, לעובדים ונושאי משרה של החברה ו/או של חברות קשורות. לדירקטוריון/ועדת התיגמול תהיה הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט, להחליט מעת לעת ביחס להענקת כתבי אופציה שטרם הוענקו לרבות על כמות כתבי האופציה שתונפק לניצעים על פי תכנית המסגרת ועל הניצעים שייכללו בהנפקה. כתבי האופציה יוקצו במסלול הוני לצרכי מס הכנסה.

ההצעה הפרטית על פי תכנית המסגרת הינה בתנאים הבאים:

1. מחיר המימוש של כתבי אופציה יהיה הגבוה מבין:
  - א. הממוצע המשוקלל של שערי המניה של החברה בבורסה ב- 30 ימי המסחר שמסתיימים יום לפני החלטת הדירקטוריון/ועדת התגמול על הענקת כתבי האופציה ("החלטת ההענקה").
  - ב. 8% מעל מחיר המניה בתום יום המסחר בבורסה שקדם ליום החלטת ההענקה.
2. תקופת ההבשלה של אופציות שיוחלט על הענקתן תסתיים בתום שנתיים ממועד החלטת ההענקה והן תהיינה ניתנות למימוש עד לתום שלוש שנים מיום החלטתה על הענקתן. כתבי האופציה המוקצים לא ירשמו למסחר בבורסה ולא יהיו ניתנים להעברה אלא במקרה של פטירה או במקרה של אי כשירות משפטית.
3. כתבי האופציה יהיו חסומים לפחות עד לתום תקופת החסימה בהתאם להגבלות שנקבעו במסגרת סעיף 102 לפקודה והנחיות רשות המיסים.

כמו כן, החליט דירקטוריון החברה לאחר אישור ועדת התגמול במועד הני"ל על הענקת 942,800 כתבי אופציה, על פי תכנית המסגרת, ל-9 ניצעים מתוכם 2 נושאי משרה בחברה, אשר שוויים ההוגן, כפי שייזקף בדוחות הכספיים, מסתכם לסך של כ-1,012 אלפי ש"ח. עלות ההטבה הגלומה בכתבי האופציה שהוקצו כאמור, בהתבסס על השווי ההוגן במועד הענקתם נאמדה בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. סכום זה ייזקף לדוח על רווח והפסד.

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013

(בלתי מבוקר)

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

#### **אומדן השווי ההוגן של כתבי האופציה:**

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

#### **הפרמטרים אשר שימשו ביישום המודל הינם כלהלן**

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| 10.60  | מחיר מניה (בש"ח)                    |
| 11.45  | מחיר מימוש (בש"ח)                   |
| 19.85% | תנודתיות צפויה (ממוצעת) (*)         |
| 2.5    | אורך חיי כתבי האופציה (ממוצעת) (**) |
| 1.36   | שיעור הריבית חסרת סיכון             |

(\*) התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס תנודתיות היסטורית של מחירי המניה של החברה.

(\*\*) אורך חיי כתבי האופציה הממוצע נקבע בהתאם לתחזית ההנהלה בדבר תקופת החזקה של כתבי האופציה בידי העובדים בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה.

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013

(בלתי מבוקר)

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

### ח. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

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

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

שאר תנאי הסכם הניהול הנוכחי יישארו ללא שינוי.

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

| לשנה שנסתיימה  |              | לתקופה של שלושה         |              | לתקופה של תשעה          |              |
|----------------|--------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| ביום 31 בדצמבר |              | חודשים שנסתיימה ביום 30 |              | חודשים שנסתיימה ביום 30 |              |
| 2012           |              | בספטמבר                 |              | בספטמבר                 |              |
| אלפי ש"ח       |              | 2012                    |              | 2012                    |              |
| מבוקר          |              | בלתי מבוקר              |              | אלפי ש"ח                |              |
| נתוני פרפורמה  | נתונים בפועל | נתוני פרפורמה           | נתונים בפועל | נתוני פרפורמה           | נתונים בפועל |
| 37,274         | 39,591       | 9,348                   | 9,871        | 27,575                  | 29,228       |
| (65,634)       | (65,055)     | (66)                    | 65           | (25,808)                | (25,395)     |
| 218,578        | 216,840      | 30,046                  | 29,654       | 119,513                 | 118,274      |
| 217,628        | 215,890      | 29,568                  | 29,176       | 119,993                 | 118,754      |
| 1,033,384      | 1,031,646    | 971,633                 | 970,394      | 971,633                 | 970,394      |
| 0.94           | 0.93         | 0.13                    | 0.13         | 0.51                    | 0.51         |
| 0.94           | 0.93         | 0.13                    | 0.13         | 0.51                    | 0.50         |

הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות מיסים על הכנסה  
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה  
רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה  
עודפים

**רווח נקי למניה**  
בסיסי  
מדולל

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

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

**ט. מיסים על הכנסה**

בחודש אוגוסט 2013 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" (להלן "החוק").

להלן עיקרי שינויי מס בולטים שנקבעו בחוק כדלקמן:

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

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

כתוצאה מהחקיקה האמורה חל גידול בהתחייבויות המיסים הנדחים של החברה ליום 30 בספטמבר 2013 בסך של כ- 27,162 אלפי ש"ח שנוקף כנגד הוצאות מיסים לתשעה ושלושה חודשים בסך של כ- 26,861 אלפי ש"ח ורווח כולל אחר לתשעה ושלושה חודשים היה קטן ב- 27,162 אלפי ש"ח.

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים**  
**ליום 30 בספטמבר 2013**

**(בלתי מבוקר)**

## אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2013

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ו ד

|       |   |
|-------|---|
| 59    | דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר<br>מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר): |
| 60    | נתונים על המצב הכספי  |
| 61    | נתונים על הרווח והפסד   |
| 62    | נתונים על הרווח הכולל   |
| 63-64 | נתונים על תזרימי המזומנים   |
| 65    | מידע נוסף   |

לכבוד  
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 ומידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2013, 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 2013 הסתכם לסך של 348,951 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 46,453 ו-17,972 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון**

**תל אביב, 13 בנובמבר 2013.**

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



**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 בספטמבר |                |
|----------------|-----------------|----------------|
| 2012           | 2012            | 2013           |
| אלפי ש"ח       | אלפי ש"ח        | אלפי ש"ח       |
| (מבוקר)        | (בלתי מבוקר)    |                |
| 154,505        | 30,104          | 170,470        |
| 7,718          | 8,243           | 11,136         |
| 45,693         | 248,157         | 119,377        |
| -              | 55,810          | -              |
| 15,000         | -               | 15,000         |
| <b>222,916</b> | <b>342,314</b>  | <b>315,983</b> |
| 2,830,686      | 2,755,695       | 3,176,194      |
| 636,571        | 634,543         | 783,381        |
| 3,467,257      | 3,390,238       | 3,959,575      |
| 2,037,671      | 2,032,701       | 2,195,851      |
| 1,032,136      | 1,054,821       | 1,032,443      |
| 382            | 361             | 545            |
| 15,287         | 14,944          | 15,750         |
| 13,217         | 14,996          | 23,940         |
| 6,565,950      | 6,508,061       | 7,228,104      |
| 6,788,866      | 6,850,375       | 7,544,087      |
| 582,363        | 467,382         | 340,105        |
| 10,355         | -               | 10,467         |
| 1,782          | 1,810           | 1,717          |
| 91,415         | 229,520         | 223,724        |
| 4,703          | 8,249           | 11,574         |
| 7,000          | 7,000           | 7,000          |
| 697,618        | 713,961         | 594,587        |
| 1,929,198      | 2,037,425       | 2,448,174      |
| 1,403,352      | 1,428,589       | 1,359,269      |
| 20,566         | 20,566          | 20,566         |
| 4,419          | 5,949           | 4,395          |
| 5,959          | 5,582           | 7,446          |
| 270,433        | 242,319         | 332,537        |
| 3,633,927      | 3,740,430       | 4,172,387      |
| 2,457,321      | 2,395,984       | 2,777,113      |
| 6,788,866      | 6,850,375       | 7,544,087      |

**רכוש שוטף**  
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אג"ח  
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה  
סך-הכל רכוש שוטף

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

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

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

**הון**  
סך-הכל התחייבויות והון

יהודית זינגר בלוזר  
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

13 בנובמבר, 2013  
תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח והפסד**

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה |          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנסתיימה |           |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------|-----------------------------------|-----------|
|                                       | ביום 30 בספטמבר                    |          | ביום 30 בספטמבר                   |           |
|                                       | 2012                               | 2013     | 2012                              | 2013      |
| אלפי ש"ח                              | אלפי ש"ח                           | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח                          | אלפי ש"ח  |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)                       |          | (בלתי מבוקר)                      |           |
| 223,489                               | 56,279                             | 62,160   | 165,903                           | 180,245   |
| 22,440                                | 5,991                              | 6,279    | 15,741                            | 18,310    |
| 201,049                               | 50,288                             | 55,881   | 150,162                           | 161,935   |
| 69,890                                | -                                  | 30,684   | 20,347                            | 72,816    |
| 270,939                               | 50,288                             | 86,565   | 170,509                           | 234,751   |
| 13,274                                | 3,327                              | 3,968    | 9,771                             | 9,971     |
| 900                                   | 225                                | 225      | 675                               | 675       |
| 256,765                               | 46,736                             | 82,372   | 160,063                           | 224,105   |
| 125,124                               | 39,002                             | 51,212   | 109,094                           | 110,358   |
| (217,060)                             | (74,493)                           | (87,430) | (197,294)                         | (194,914) |
| 164,829                               | 11,245                             | 46,154   | 71,863                            | 139,549   |
| 1,484                                 | 347                                | 337      | 1,176                             | 422       |
| 93,111                                | 17,899                             | 14,356   | 58,856                            | 61,587    |
| 259,424                               | 29,491                             | 60,847   | 131,895                           | 201,558   |
| 43,011                                | 178                                | 28,507   | 13,892                            | 60,746    |
| 216,413                               | 29,313                             | 32,340   | 118,003                           | 140,812   |
| 427                                   | 341                                | -        | 271                               | -         |
| 216,840                               | 29,654                             | 32,340   | 118,274                           | 140,812   |

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

הוצאות הנהלה וכלליות  
 תרומות

**רווח מפעולות רגילות**  
 הכנסות מימון  
 הוצאות מימון

**רווח מפעולות לאחר מימון**  
 הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

**רווח לפני מיסים על ההכנסה**  
 הוצאות מיסים על ההכנסה

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

**רווח נקי לתקופה**

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה |               | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנסתיימה |                |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|----------------|
|                                       | ביום 30 בספטמבר                    |               | ביום 30 בספטמבר                   |                |
|                                       | 2012                               | 2013          | 2012                              | 2013           |
|                                       | אלפי ש"ח                           | אלפי ש"ח      | אלפי ש"ח                          | אלפי ש"ח       |
| (מבוקר)                               | (בלתי מבוקר)                       |               | (בלתי מבוקר)                      |                |
| 216,840                               | 29,654                             | 32,340        | 118,274                           | 140,812        |
| (1,053)                               | (573)                              | 2,387         | 281                               | 7,686          |
| 103                                   | 95                                 | 27            | 199                               | (125)          |
| <u>215,890</u>                        | <u>29,176</u>                      | <u>34,754</u> | <u>118,754</u>                    | <u>148,373</u> |

רווח נקי לתקופה  
**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו**  
**ממס:**  
 שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה,  
 נטו  
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של  
 פעילויות חוץ  
**סה"כ רווח כולל**

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה |           | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנסתיימה |           |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------|-----------------------------------|-----------|
|                                       | ביום 30 בספטמבר                    |           | ביום 30 בספטמבר                   |           |
|                                       | 2012                               | 2013      | 2012                              | 2013      |
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)           |           | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)          |           |
| 216,840                               | 29,654                             | 32,340    | 118,274                           | 140,812   |
| (107,165)                             | (30,721)                           | (63,965)  | (41,430)                          | (106,166) |
| 109,675                               | (1,067)                            | (31,625)  | 76,844                            | 34,646    |
| 419                                   | 353                                | -         | 265                               | -         |
| 110,094                               | (714)                              | (31,625)  | 77,109                            | 34,646    |
| (232,640)                             | (115,999)                          | (111,318) | (196,550)                         | (407,993) |
| 15,463                                | (171,800)                          | 52,349    | (146,472)                         | 120,595   |
| 1,153                                 | -                                  | -         | 2,056                             | 10,000    |
| -                                     | -                                  | -         | -                                 | (63,700)  |
| 444                                   | -                                  | (471)     | 444                               | (1,469)   |
| (215,580)                             | (287,799)                          | (59,440)  | (340,522)                         | (342,567) |
| -                                     | -                                  | -         | -                                 | -         |
| (215,580)                             | (287,799)                          | (59,440)  | (340,522)                         | (342,567) |
| (149,222)                             | (37,311)                           | (41,727)  | (111,908)                         | (116,444) |
| -                                     | -                                  | (437)     | -                                 | 282,752   |
| 520,183                               | 338,518                            | -         | 520,226                           | 632,113   |
| 1,337                                 | -                                  | 1,546     | 1,255                             | 2,718     |
| 81,690                                | 9,937                              | 3,477     | 59,607                            | 39,477    |
| (208,014)                             | (160,061)                          | (67,714)  | (193,682)                         | (360,559) |
| 38                                    | -                                  | -         | 38                                | 14        |
| (153,200)                             | (149,848)                          | (153,251) | (151,207)                         | (153,251) |
| (100)                                 | 2,013                              | (23,416)  | 1,911                             | 328       |
| 92,712                                | 3,248                              | (281,522) | 126,240                           | 327,148   |
| -                                     | -                                  | -         | -                                 | -         |
| 92,712                                | 3,248                              | (281,522) | 126,240                           | 327,148   |
| (13,193)                              | (285,618)                          | (372,587) | (137,438)                         | 19,227    |
| 419                                   | 353                                | -         | 265                               | -         |
| 49                                    | (44)                               | -         | 47                                | -         |
| 167,230                               | 315,413                            | 546,319   | 167,230                           | 154,505   |
| 154,505                               | 30,104                             | 173,732   | 30,104                            | 173,732   |

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

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

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

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

הלוואות שנתקבלו מחברות (שניתנו לחברות) מוחזקות,  
נטו

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

השקעה בחברות מוחזקות

אחרות

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות  
הנפקה

הנפקת אגרות חוב

תמורה ממימוש כתבי אופציה לעובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקה מניות לדירקטורים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות  
נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות  
שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים  
במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

| לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר | לתקופה של שלושה<br>חודשים שנסתיימה |                          | לתקופה של תשעה<br>חודשים שנסתיימה |                          |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
|                                       | ביום 30 בספטמבר                    |                          | ביום 30 בספטמבר                   |                          |
|                                       | 2012                               | 2013                     | 2012                              | 2013                     |
| אלפי ש"ח<br>(מבוקר)                   | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)           | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר)          | אלפי ש"ח<br>(בלתי מבוקר) |
| (69,891)                              | -                                  | (30,684)                 | (20,347)                          | (72,816)                 |
| (93,111)                              | (17,899)                           | (14,356)                 | (58,856)                          | (61,587)                 |
| 2,250                                 | 750                                | 1,500                    | 2,250                             | 4,470                    |
| (427)                                 | (309)                              | -                        | (271)                             | -                        |
| (21,714)                              | (2,152)                            | (2,496)                  | (10,666)                          | (573)                    |
| 21,926                                | 13,872                             | 21,963                   | 32,876                            | 29,450                   |
| 5,196                                 | 1,299                              | 643                      | 3,898                             | 1,929                    |
| 40,771                                | (381)                              | 29,626                   | 12,212                            | 60,746                   |
| 935                                   | 296                                | 324                      | 643                               | 844                      |
| (114,065)                             | (4,524)                            | 6,520                    | (38,261)                          | (37,537)                 |
| (111)                                 | (2,034)                            | (2,439)                  | (1,539)                           | (3,418)                  |
| (5,607)                               | (1,183)                            | (29,233)                 | (37,813)                          | (68,990)                 |
| 6,015                                 | -                                  | 2,914                    | (4,340)                           | 112                      |
| (226)                                 | (325)                              | -                        | (226)                             | 273                      |
| 6,829                                 | (22,655)                           | (41,727)                 | 40,749                            | 3,394                    |
| 6,900                                 | (26,197)                           | (70,485)                 | (3,169)                           | (68,629)                 |
| (107,165)                             | (30,721)                           | (63,965)                 | (41,430)                          | (106,166)                |
| 10,926                                | 10,146                             | 12,488                   | 13,318                            | 22,258                   |
| -                                     | -                                  | 58,000                   | -                                 | 58,000                   |
| 173,725                               | 109,692                            | 117,338                  | 129,664                           | 156,659                  |
| 3,934                                 | 5,268                              | 674                      | 5,673                             | 1,376                    |
| 76                                    | 15                                 | 8                        | 48                                | 54                       |
| 2,250                                 | 750                                | 1,500                    | 2,250                             | 4,470                    |

**א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:**  
התאמת שווי הוגן של נדלי"ן להשקעה, נטו  
חלק החברה ברווחי מוחזקות  
דיבידנד מחברות מוחזקות  
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו  
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות  
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים  
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות  
מיסים נדחים, נטו  
אחרות

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

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

**ב. פעולות שלא במזומן**

השקעות בנדלי"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות  
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות

**ג. מידע נוסף**

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מיסים ששולמו  
דיבידנד שנתקבל

## אמות השקעות בע"מ

### מידע נוסף

#### (1) כללי:

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

#### (2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012.

#### (3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (3) אגרות חוב לחברה בת:

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

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

## חלק ה'

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

## אמות השקעות בע"מ ("החברה")

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום ה-30 ביוני 2013 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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



## הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

### הצהרת מנהלים

### הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לרבעון השלישי של שנת 2013 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך –
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך –
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן – הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2013) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

### הצהרת מנהלים

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר בלוזר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לרבעון השלישי של שנת 2013 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").

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

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

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

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

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:

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

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

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן – הדוח הרבעוני ליום 30 ביוני 2013) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתני 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.