



**אמות השקעות בע"מ**

**דוח רבעוני ליום 30.09.14**

## אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2014

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### עמוד

1-36	דוח הדירקטוריון
37	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
38	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
39	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
40	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
41-45	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
46-47	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
48-54	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
55-61	<b>דוחות כספיים נפרדים</b>
62-65	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

**דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר, 2014**

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר, 2014 (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 2013.

**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- 59% מההון).

במהלך יולי ואוגוסט 2014, נערך מבצע "צוק איתן" ברצועת עזה. השפעתו של מבצע זה והיקפו, על המשק הישראלי בכלל ועל ענף הנדל"ן בפרט, אינה ניכרת. היה והמשק ייכנס לתקופה מתמשכת של האטה, אשר עשויה להתבטא בירידה של קצב בצמיחה, תיתכן פגיעה ברמות מחירי השכירות כמו גם בשיעור תפוסה בשוק הנדל"ן המניב אשר נכון למועד דו"ח זה שומרים על יציבות. להערכת הנהלת החברה האיתנות הפיננסית, תמהיל נכסי החברה ופיזורם, 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.

**דגשים לרבעון**

- ביולי 2014, הנפיקה החברה 242 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ד' תמורה סך כולל של כ- 242 מיליון ש"ח. אגרות החוב צמודות מדד ונושאות ריבית בשיעור 3.31% במח"מ של 9.6 שנים.
- באוגוסט 2014, חתמה החברה על הסכם מימון מחדש (Re Finance). החברה פרעה בפירעון מוקדם הלוואות בנקאיות צמודות מדד בהיקף כספי של כ- 680 מיליון ש"ח, בריבית ממוצעת של כ- 4.9% (מח"מ של כ 1.8 שנים) ובמקומן הועמדו לחברה שתי הלוואות חדשות מאותו גורם בנקאי, בריבית משוקללת של כ 3.23% (כולל עמלת פירעון מוקדם) לתקופה של 6 שנים (מח"מ של כ- 5.2 שנים).
- בעקבות הסכמי המימון החדשים וגיוסי החוב במהלך השנה, עלה מח"מ החוב המשוקלל של החברה מ- 5.1 שנים בספטמבר 2013 ל- 5.4 שנים ל **30 בספטמבר 2014**, כאשר הריבית המשוקללת האפקטיבית של כלל החוב המצרפי של הקבוצה ירד מ- 4.28% ל- 3.86%.

## שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

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

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

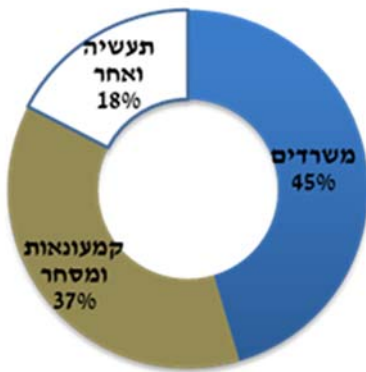
לצורך הגברת שקיפות נתוניה כלפי: אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את הדוחות המאוחדים המורחבים העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

## פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 בספטמבר, 2014 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

- 94 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ- 944 אלף מ"ר חלק החברה, כ – 663 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 281 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 לכ- 1,500 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 3 פרויקטים בשלבי בנייה בהיקף של כ- 70 אלף מ"ר.
- 5 עתודות קרקע בשלבי תכנון והשבחה
- שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.09.14 הינו 94.2% (בנטרול נכס שמוין מנדל"ן בהקמה ב- 31/12/13 95.1%) לעומת 93.4% ליום 30.06.14 ולעומת 96.2% ליום 30.09.13.

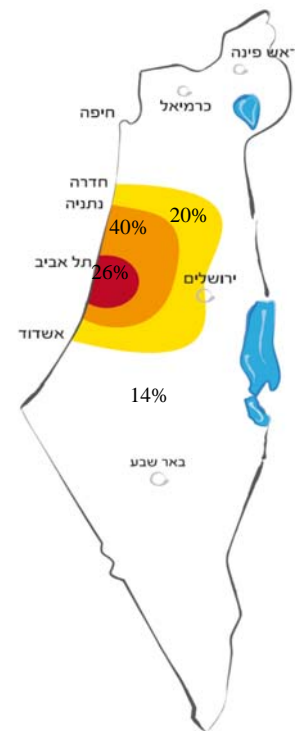
## פילוח שווי נכסי הקבוצה



### 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- 67% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקושים גבוהים ויציבים.



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי מיקום

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

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

שנת 2013	רבעון 3 2013	רבעון 3 2014	% שינוי	1-9 2013	1-9 2014	% שינוי	
480	119	123	3.5%	359	371	3.3%	NOI
437	108	113	3.9%	328	341	3.9%	EBITDA
232	32	46	40.8%	141	170	20.6%	רווח נקי לתקופה
274	67	74	10.44%	202	220	8.9%	FFO ריאלי
110.4	25.8	27	4.7%	83	82.7	(0.3%)	FFO למניה (אגורות)

#### NOI

**NOI בסך של 371 מיליון ש"ח לתקופה המדווחת מהווה גידול של 3.3% לעומת אשתקד**  
גידול של כ- 12 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע מנכסים חדשים.

#### EBITDA

**EBITDA בסך של 341 מיליון ש"ח המהווה גידול של 3.9% לעומת אשתקד**  
גידול של 13 מיליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI של 12 מיליון ש"ח.

#### FFO

**FFO בסך של 220 מיליון ש"ח המהווה גידול של 8.9% לעומת אשתקד**  
גידול של 18 מיליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBITDA בסך של כ- 13 מיליון ש"ח ומקיטון בריבית הריאלית של כ- 5 מיליון ש"ח.  
הירידה ב FFO למניה בשיעור של כ- 3.6% לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מהנפקות הון במהלך השנה האחרונה.

#### שיפור ברמת המינוף

**רמת מינוף בשיעור 53% לעומת 54% אשתקד, השיפור נובע בעיקרו ממימוש אופציות למניות במהלך התקופה המדווחת**

#### נכסים משועבדים

**לחברה נכסים בלתי משועבדים בשווי של כ- 5.5 מיליארד ש"ח**

#### מח"מ וריבית משוקללת

**מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עלה ל- 5.4 שנים לעומת 5.1 שנים בספטמבר 2013 והריבית המשוקללת האפקטיבית ירדה מ- 4.28% ל- 3.86%.**

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

שימושים	שטח עילי ליום 30.09.14	NOI לתקופה 1-9.14	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.14	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.14	שעור תפוסה ליום 30.09.14	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.14
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	264,913	159,358	3,133,842		87.6%	857,034
מרכזים מסחריים	108,906	103,786	1,924,471		98.5%	68,362
סופרמרקטים	40,274	33,827	622,295		100%	-
פארקים תעשייתיים	237,960	65,269	1,114,133		98.4%	-
תחנות מרכזיות	10,958	3,521	73,119		100%	-
אחר	-			73,761		108,425
<b>סך הכל</b>	<b>663,011</b>	<b>(4) 370,829</b>	<b>(3) 6,951,017</b>	<b>73,761</b>	<b>94.2%</b>	<b>1,033,821</b>

(1) כולל תוספת שטחים בגין נכס שבנייתו נסתיימה בהיקף של כ- 27.7 אלף מ"ר ומושכר בשיעור כ- 60%.

(2) שיעור התפוסה הינו כ- 95% בנטרול נכס שמיון מנדל"ן בהקמה ב 31/12/13.

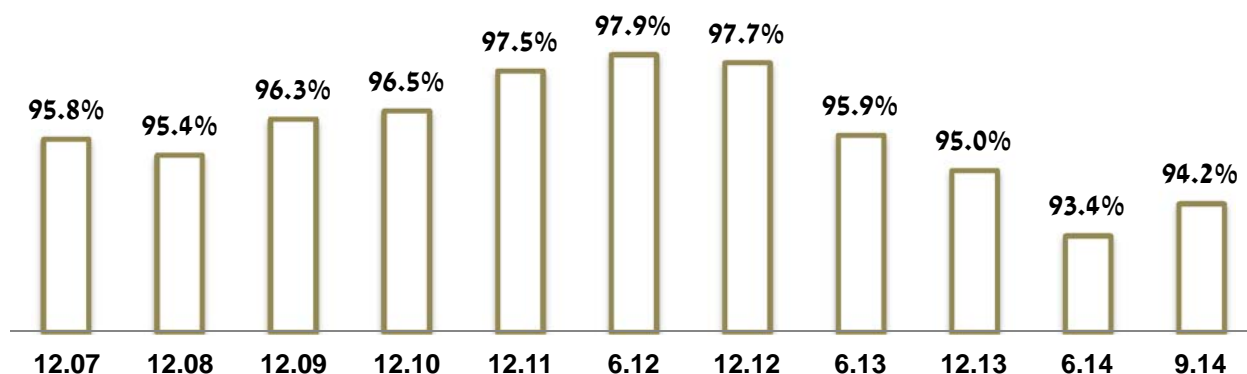
אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.09.14	NOI לתקופה 1-9.14	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.14	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.14	שעור תפוסה ליום 30.09.14	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.14
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	111,913	92,402	1,729,225	10,661	93.7%	735,346
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	275,457	146,363	2,876,594		90.9%	205,560
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	167,264	73,834	1,306,677	63,100	97.1%	10,499
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	108,377	53,160	955,364		98.7%	82,416
<b>סך הכל</b>	<b>663,011</b>	<b>(4) 370,829</b>	<b>(3) 6,951,017</b>	<b>73,761</b>	<b>94.2%</b>	<b>1,033,821</b>

(3) לא כולל נכס מניב בחייל, שאינו מהותי וללא שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה.

(4) כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן

השטח לא כולל כ- 10,200 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים), בשטח כולל של כ- 281 אלף מ"ר.

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



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

הירידה בשיעור התפוסה נובעת מנכס אשר בנייתו נסתיימה ומוין לנדל"ן בהשקעה אשר ההשפעה על אחוז התפוסה הינה כ- 1% ומפנוי שטחים במהלך התקופה המדווחת. **הפינויים הנ"ל נלקחו בחשבון על ידי החברה בתכנית העבודה ובתחזיותיה לשנת 2014.**

החברה מנהלת משאים ומתנים לגבי השטחים שהתפנו ולגבי חלקם אף במחירים גבוהים מאלה שהושכרו בעבר.

### **NOI (Net Operating Income)**

להלן מידע אודות ה-NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה בישראל: להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת שווי 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.

### **התפתחות NOI (באלפי ש"ח)**

<u>רבעון 3</u> <u>2013</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2013</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2014</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2014</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2014</u>	באלפי ₪
118,087	121,514	119,706	119,002	118,207	נכסים קיימים בתקופה (1)
721	(286)	3,300	5,881	4,733	נכסים שנרכשו שבנייתם הסתיימה (2)
118,808	121,228	123,006	124,883	122,940	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI

(2) בעיקר בנין משרדים פלטינום.

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2014 הסתכם לכ- 123 מיליון ש"ח לעומת כ- 119 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ- 3.5%, הנובע מנכסים חדשים**, בעוד ה-NOI מנכסים קיימים (Same property NOI) נותר ללא שינוי.

NOI מנכסים קיימים (Same property NOI) ברבעון הנוכחי כולל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח וברבעון השני של שנת 2014 כלל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח, הירידה בשיעור של כ- 1.6% נובעת מפינויי שטחים שנלקחו בחשבון ועונתיות.



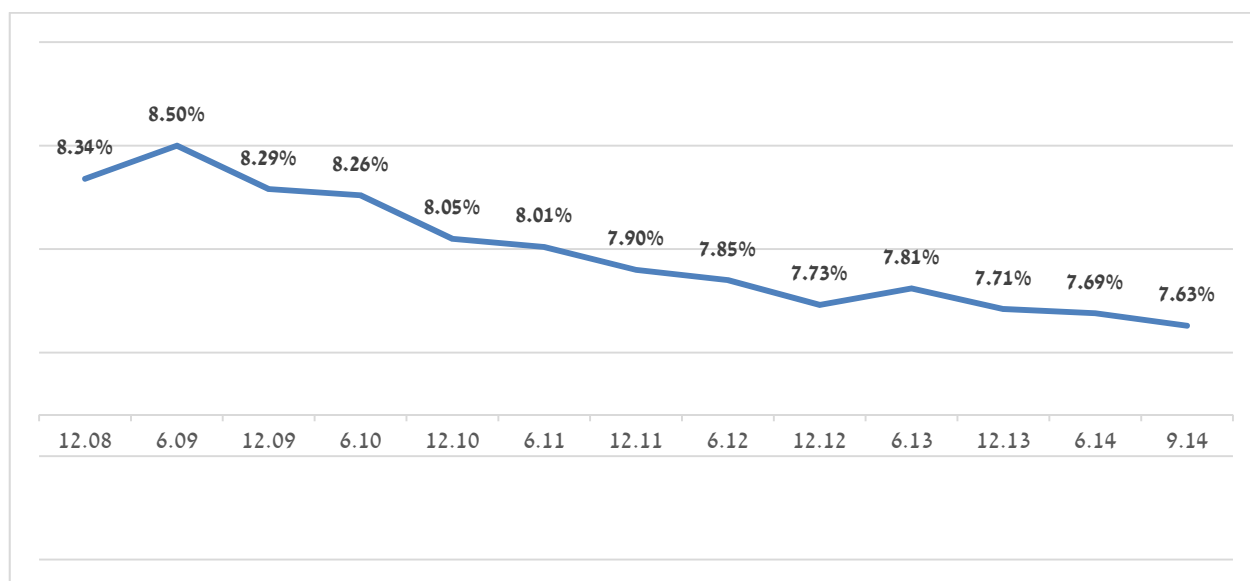
## שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2014:

<b>מיליוני ₪</b>	
6,951	נדל"ן להשקעה בדו"ח במאוחד המורחב ליום 30 בספטמבר, 2014
(74)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
6,877	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2014
(377)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
7	השקעות צפויות
6,507	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2014
123	NOI רבעון שלישי 2014 בישראל
492	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2014
4	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
496	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.63%	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> <u>2013</u>	<u>לתקופה</u> <u>7-9/13</u>	<u>לתקופה</u> <u>7-9/14</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-9/13</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-9/14</u>	
231,718	32,340	45,532	140,811	170,425	<b>רווח נקי לתקופה</b>
2,609	(9)	-	3,819	-	<b>פעילות שהופסקה</b>
(113,216)	(53,649)	-	(83,413)	(22,829)	<b>התאמת שווי הוגן</b>
80,232	40,166	15,393	65,585	64,686	<b>מיסים נדחים</b>
1,782	-	-	1,113	840	<b>הפרשות</b>
2,628	643	459	1,929	1,377	<b>שערוך כתבי אופציות ואחרות</b>
874	367	626	1,149	898	<b>פחת, הפחתות ושונות</b>
<b>206,627</b>	<b>19,858</b>	<b>62,010</b>	<b>130,993</b>	<b>215,397</b>	<b>FFO נומינלי</b>
66,902	47,301	11,914	71,005	4,772	<b>נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער</b>
<b>273,529</b>	<b>67,159</b>	<b>73,924</b>	<b>201,998</b>	<b>220,169</b>	<b>FFO ריאלי</b>
<b>247,675</b>	<b>260,788</b>	<b>273,809</b>	<b>243,196</b>	<b>266,094</b>	<b>מספר מניות משוקלל</b>
<b>110.4</b>	<b>25.8</b>	<b>27</b>	<b>83</b>	<b>82.7</b>	<b>FFO למניה (אגורות)</b>

העלייה ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 18 מיליון ש"ח, מוסברת מעליה ב- EBITDA ומקיטון בריבית הריאלית.

**FFO למניה בתקופה המדווחת הגיע ל 82.7 אגורות, לעומת 83 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 0.3% בעקבות העובדה שהחברה הנפיקה במהלך יוני 2013 כ- 27,112 מיליון ע.נ מניות (כ- 11% מהון המניות הקיים ערב ההנפקה) וממימוש כתבי אופציה למניות במהלך יוני 2014 כ- 12,457 מיליון ע.נ מניות (כ- 4.8% מהון המניות ערב ההנפקה) תוך הורדת שיעור המינוף מ- 56% ל- 53%. כמות המניות המשוקללת בתקופה המדווחת הנוכחי גדלה בכ- 9.5% לעומת החציון המקביל אשתקד.**

## תחזית לשנת 2014

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2014, כאשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד שנתי 0%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2014.

בפועל 2013	בפועל 1-9/13	בפועל 1-9/14 <sup>4</sup>	תחזית <sup>3</sup> 2014	
480	359	371	487-493	NOI (במיליוני ש"ח)
274	202	220	287-293	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
110.4	83	82.7	107-110	FFO / למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2014 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אמדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

<sup>3</sup> תחזית עודכנה במועד פרסום דוחות ליום 30.06.2014.  
<sup>4</sup> לפי דוח מאוחד מורחב.

## תוצאות הפעילות

להלן טבלת תמצית התוצאות העסקיות (במיליוני ש"ח):

הערות והסברים	7-9	7-9	1-9	1-9	
	2013	2014	2013	2014	
גידול של כ- 21 מיליון ש"ח, המהווה גידול של כ- 5.3%. עיקר הגידול נובע מנכסים חדשים.	128	135	380	401	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	16	18	46	50	עלות השכרת הנכסים
הסתכמו לסך של 27 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.	10	9	28	27	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון בסך של כ- 74 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מירידה של כ- 68 מיליון ש"ח בהוצאות הפרשי הצמדה, עקב ירידה בשיעור המדד בתקופה המדווחת של כ- 0.09% לעומת עליית מדד בשיעור של כ- 2% בתקופה המקבילה אשתקד.	86	47	192	118	הוצאות מימון, נטו
עיקר הקיטון נובע מעדכון יתרות עתודות למס בגין שינוי שיעור המס באמצעות חקיקה בתקופה המקבילה אשתקד.	38	16	74	65	הוצאות מיסים על ההכנסה

להלן טבלת תמצית המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח):

הערות והסברים	ליום 31.12.13	ליום 30.09.14	
	גידול של כ- 269 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מעלייה בנדל"ן להשקעה הנובע מהשקעות בנכסים מניבים ובנדל"ן להקמה.	7,650	
	(403)	(465)	הון חוזר
	4,052	4,112	חוב פיננסי, נטו
השינוי בסעיף נובע ממימוש אופציות למניות בהיקף של כ- 135 מיליון ש"ח, הרווח הנקי לתקופה ובניכוי דיבידנד שחולק.	2,838	3,017	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

## מזומנים ומסגרות אשראי

### • תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 187 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 199 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### מסגרות אשראי מאושרות

לחברה שתי מסגרות אשראי מאושרות ומסגרת ליווי אחת מבנקים בישראל בסך של כ- 1.05 מיליארד ₪ (מתוכם למשיכה מיידית 0.7 מיליארד ₪).

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 דצמבר, 2017.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 לדצמבר, 2015.
- ג. מסגרת ליווי מבנק בסך של כ- 450 מיליון ש"ח, בתוקף עד לדצמבר 2016, (מתוכה ניתנת למשיכה מיידית כ- 190 מיליון ש"ח).

נכון לתאריך הדוח נוצלו מסך המסגרות האשראי הנ"ל כ- 130 מיליון ש"ח בלבד.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.5 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2013.

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 בדורג AA-/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.

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

### מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 4.2 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.1 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 6.9 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח א' לדו"ח.

### • עלות החוב המשוקללת

בעקבות הסכמי המימון החדשים וגיוסי החוב בריבית אפקטיבית של כ- 3.23% ומנגד פירעונות בריבית משוקללת של כ- 5%, הריבית האפקטיבית המשוקללת של הקבוצה על החוב המצרפי עומדת כיום על 3.68% לעומת שיעור ריבית משוקללת של 4.28% ליום 30 בספטמבר 2013. מח"מ החוב המשוקלל של החברה עומד לתאריך הדוח על 5.4 שנים לעומת 5.1 שנים בספטמבר 2013.

• **הון עצמי**

ההון העצמי הכספי ליום 30.09.14 הסתכם לסך של 3.02 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.01 ש"ח).  
ההון העצמי ליום 31.12.13 הסתכם לסך של 2.84 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.88 ש"ח).

• **דיבידנד**

בחודש מרץ 2014, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2014 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 66 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים שכאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 16 אגורות למניה, וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 17 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2014, על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון הראשון והשני של שנת 2014 בסך של 16 אגורות למניה ו- 17 אגורות למניה ברבעון השלישי, ( 130,208 אלפי ש"ח) ששולמו במהלך חודשים אפריל, יוני וספטמבר 2014.

בנובמבר 2014, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2014 בסך של 17 אגורות למניה (כ- 46,567 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך דצמבר 2014.

## 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 האמון 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 : 19 בנובמבר, 2014.

## 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		
	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>רכוש שוטף</b>
67,410	207,125	49,570	מזומנים ושווי מזומנים
18,321	22,175	29,083	לקוחות
2,531	694	814	נכסי מס שוטפים, נטו
35,381	25,094	21,971	חייבים ויתרות חובה
15,500	15,000	-	נכס מיועד למימוש
114	15	-	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
139,257	274,103	101,438	סך-הכל רכוש שוטף
			<b>רכוש בלתי שוטף</b>
6,874,014	6,573,855	6,951,017	נדל"ן להשקעה
801,776	935,328	1,033,821	נדל"ן להשקעה בהקמה
7,675,790	7,509,183	7,984,838	יתרות חובה לזמן ארוך
18,495	18,585	18,362	רכוש קבוע, נטו
17,746	16,991	18,748	נכסי מיסים נדחים
4,809		886	נכס פיננסי זמין למכירה
37,057	23,940	33,715	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
7,753,897	7,568,699	8,056,549	סך-הכל נכסים
7,893,154	7,842,802	8,157,987	<b>התחייבויות שוטפות</b>
485,109	395,490	428,580	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
25,347	21,163	15,277	ספקים ונותני שירותים
11,936	8,268	9,696	התחייבויות מס שוטפות, נטו
105,429	101,878	99,964	זכאים ויתרות זכות
17,245	16,976	16,618	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	7,845	-	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
645,066	551,620	570,135	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
2,349,896	2,448,174	2,427,393	אגרות חוב
1,450,425	1,476,133	1,474,071	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,916	20,566	17,186	הפרשות
51,527	50,944	52,606	אחרות
541,196	518,279	599,727	מסים נדחים, נטו
4,409,960	4,514,096	4,570,983	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			<b>הון</b>
2,838,155	2,777,113	3,016,897	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(27)	(27)	(28)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,838,128	2,777,086	3,016,869	סך-הכל הון
7,893,154	7,842,802	8,157,987	סך-הכל התחייבויות והון

**1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2013	2014	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
547,732	135,796	142,186	407,566	424,047	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
67,768	16,988	19,246	48,830	53,218	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
479,964	118,808	122,940	358,736	370,829	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
113,216	53,649	-	83,413	22,829	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
593,180	172,457	122,940	442,149	393,658	הוצאות הנהלה וכלליות
41,028	10,529	10,085	29,759	29,333	תרומות
909	225	227	680	682	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
2,340	(6)	361	1,071	879	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
548,903	161,709	112,267	410,639	362,764	הכנסות מימון
1,852	674	-	1,376	48	הוצאות מימון
(232,440)	(88,927)	(50,727)	(198,533)	(125,854)	הוצאות מימון, נטו
(230,588)	(88,253)	(50,727)	(197,157)	(125,806)	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
318,315	73,456	61,540	213,482	236,958	הוצאות מיסים בגין שינוי בשיעור המס בעקבות חקיקה
(28,609)	(27,162)	-	(27,162)	-	מסים על ההכנסה
(55,379)	(13,963)	(16,008)	(41,690)	(66,533)	<b>רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה</b>
234,327	32,331	45,532	144,630	170,425	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
(2,609)	9	-	(3,819)	-	<b>רווח נקי לתקופה</b>
231,718	32,340	45,532	140,811	170,425	
231,719	32,340	45,532	140,811	170,426	<b>מיוחס ל:</b>
(1)	-	-	(1)	(1)	בעלים של החברה האם
231,718	32,340	45,532	140,810	170,425	זכויות שאינן מקנות שליטה

**2. מידע נוסף**

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר, 2014

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות <sup>5</sup>	אגרות חוב	
428,618	113,480	3,233	67,101	244,804	חלויות שוטפות
319,265	5,800	3,416	65,245	244,804	שנה שנייה
489,874	43,571	3,609	197,890	244,804	שנה שלישית
319,036	2,209	3,813	68,210	244,804	שנה רביעית
2,744,990	23,226	20,016	1,112,091	1,589,657	שנה חמישית ואילך
4,301,783	188,286	34,087	1,510,537	2,568,873	<b>סך הכל פרעונות</b>
28,261					<b>יתרת פרמיה (ניכיון)</b>
4,330,044					<b>סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>

<sup>5</sup> להסכם מימון מחדש ראה עמוד 1 לדוח.

## נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.  
פרטים לגבינו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2013.
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 2013, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2012 ראה ביאור 27' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2013 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 30/09/14	+2.5%	+5.0%	
74,413	37,207	*1,488,264	(37,207)	(74,413)	הלוואות צמודות מדד
149,660	74,830	*2,993,197	(74,830)	(149,660)	אג"ח צמודות מדד
224,073	112,037		(112,037)	(224,073)	

\* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 30/09/14	+5%	+10%	
(244)	(122)	247,474	122	243	הלוואות בריבית משתנה

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 30/09/14	+5%	+10%	
(17,028)	(8,480)	1,488,264	8,412	16,757	הלוואות שקליות
(430)	214	38,640	212	423	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(17,458)	(8,694)		8,624	17,180	

\* 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 (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 30/09/14	+5%	+10%	
(22,151)	(11,027)	2,954,557	10,930	21,764	אג"ח מונפק

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 30/09/14	+5%	+10%	
(25,676)	(12,786)	2,833,415	12,683	25,264	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-30/09/14 2.25%).

**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 שישה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>7</sup>:

**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 Carr Properties Corp, First Capital Realty INC, Swiss Properties AG (רובן חברות ציבוריות הנסחרות בארץ או בחו"ל בעלות פעילות והיקף גדול), דירקטור בחברות המאוחדות של אלוני חץ ויו"ר דירקטוריון אנרגיקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ. **אבירם ורטהיים** - בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרגיקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב-PSP Swiss Property AG (חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בציריך שוויץ) ב-Carr Properties Corp, ב-B. גאון אחזקות בע"מ והחל מ-12.11.14 מכהן כדירקטור בחברת א. דורי בניה בע"מ וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרגיקס 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.

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

**אמיר ברנע** - בעל תואר דוקטור בכלכלת עסקים ומימון מאוניברסיטת קורנל (איתקה, ניו יורק) ותואר מוסמך בכלכלה מהאוניברסיטה העברית. מכהן כפרופסור אמריטוס למימון בבית הספר לעסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה וכפרופסור אמריטוס בפקולטה לניהול באוניברסיטת תל אביב. 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. כיהן כמומחה מטעם בית המשפט בהסדר החוב של קבוצת IDB, נאמן לביצוע הסדר הנושים ב-IDB. מכהן כדירקטור באי.די.בי חברה לפיתוח בע"מ, כיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגננות וכיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תיכוניים, שתיהן חברות מנהלות. כיהן בעבר כמנכ"ל משרד ראש הממשלה וכמנהל רשות החברות הממשלתיות; כמו כן כיהן כמנהל הסניף הישראלי של חברת ההשקעות הבינלאומית Babcock & Brown.

<sup>7</sup> גב' ורדה לוי כיהנה כדירקטורית בלתי תלויה בחברה וכחברת ועדת הביקורת והועדה לבחינת הדוחות הכספיים וסיימה את כהונתה ביום 7.10.14 בחלוף 9 שנות כהונה כדירקטורית בחברה שהסתיימו ב-11.8.14.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2013 - פרטים נוספים על התאגיד, כפי שפורסם ביום 9 במרץ 2014.

## **ב. דירקטורים בלתי תלויים**

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

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

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

### **פרטי המבקר הפנימי**

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

### **ייחוד פעולות**

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

### **עניין אישי**

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

### **החזקה בניירות ערך של התאגיד**

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

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

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

### **מינוי המבקר הפנימי**

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

### **כישורי המבקר**

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

### **מבקר חיצוני**

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

## **היקף העסקה**

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2013 בהיקף של כ- 430 שעות.

## **תכנית הביקורת**

תכנית הביקורת הינה תכנית שנתית הנגזרת מתכנית הביקורת הרב-שנתית. התכנון הרב-שנתי והשנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים:

החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות שנקבעת, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 2011, 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.

תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות 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 2013 הוגשו ונדונו ממצאי חמישה 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 2013 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 תשעה דירקטורים<sup>8</sup> (חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהיים, מוטי ברזילי, אמיר ברנע (דירקטור חיצוני), דוד ליטבק (דירקטור חיצוני), אמיר עמר, אורלי ירקוני איל גבאי ויחיאל גוטמן כאשר שישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שפורטו בסעיף א. לעיל.

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

#### פרטים על חברי הוועדה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

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

כל שלושת 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 2013. עובר למינויים, מסרו חברי הוועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

#### הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 12 בנובמבר 2014. בישיבת הוועדה השתתפו שלושת חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, היועצת המשפטית, החשב ורואי החשבון המבקרים, שמאית החברה והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2014. 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 שישומו 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 2014 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 19 בנובמבר 2014. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו כל חברי הדירקטוריון.

<sup>8</sup> ראה הערת שוליים מס' 7 לעיל.

ברבעון השלישי של שנת 2014 קיים הדירקטוריון שתי ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה שתי ישיבות גם כן.

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

**אומדנים חשבונאיים קריטיים**

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

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

**שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב**

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

**הליכים משפטיים**

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2013 בביאור 17א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 17 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 193 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 136 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 17 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'1 – גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבזידו הציבור (אג'ר'ח סדרה א')**

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרוי וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שצבורה ליום 30/09/14	שווי בורסאי ליום 30/09/14	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/09/14	ערך נקוב צמוד ליום 30/09/14	ערך נקוב נומינלי ליום 30/09/14	ערך נקוב במועד ההתפקה	מועד ההתפקה	זכות האגוד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפולה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים לממוינשה
אין	מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019 (כולל)	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010- 2019 (כולל)	4.95%	9,007	866,968	768,809	768,809	664,922	500,000	05/06/06	
<b>שעבודים</b>	<b>ערבות לתשלום ההתחייבות</b>	<b>מיזרוג</b>			<b>זירוג</b>		<b>מעלות</b>					
		<b>זירוג מיום 22.12.11</b> Aa3/Stable			<b>זירוג מיום 29.12.13</b> IIA-/Stable							
שעבוד קבוע סמלי מדונה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח.	אין	<b>זירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11</b> A1/Positive		<b>זירוג נוכחי מיום 16.1.11 ועד 16.1.11</b> IIA+/Stable		<b>זירוג מ- 17.1.10 ועד 17.1.11</b> IIA/Stable		<b>זירוג מ- 7.7.09 ועד 7.7.09</b> IIA/Negative		לדיקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירשום למסחר של אגרות חוב (סדרה א) שבמחזור במקרה בו שוי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א) פחת מהסכום כפי שקבע מעת לעת בהתחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דיקטוריון הבורסה לאמור, מחייבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הנ"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מייד ושני עיתונים יומיים נמצאים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.		
		<b>זירוג מ- 22.6.10 ועד 20.12.10</b> A1/Stable		<b>זירוג מ- 30.11.08 ועד 7.7.09</b> IIA/Stable		<b>זירוג מ- 14.8.08 ועד 14.8.08</b> IIA-/Negative		<b>זירוג מ- 14.8.08 ועד 14.8.08</b> IIA-/Stable				

<sup>9</sup> גידול בערך הנקוב 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 מינוע והמרת  
החוב שלא יפוז אותן במועד המוקדם, אך חן תימחקנה ממסחר.  
קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות  
הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי שמחזיקי אגרות  
החוב במועד המוקדם, אך חן תימחקנה ממסחר.  
9 בדצמבר 2,498,437 כותב אומפיה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ומביצוע הקצאה פרטית של 40,000,000 ש"ח ע.ג. לנרופים מוסדיים בדצמבר 2009.

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

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

**נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תועדות התחייבות שפידי הצבור (אג"ח סדרה ג')**

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרן וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 30/09/14	שווי בורסאי ליום 30/09/14	ערך בדיחות הכספיים ליום 30/09/14	ערך נקוב צמוד ליום 30/09/14	ערך נקוב נומינלי ליום 30/09/14	ערך נקוב במועד ההגבקה	מועד ההגבקה	באלפי ש"ח						
												10,994	739,809	637,344	637,344	10 <sup>5</sup> 87,196	168,000	31,12/09
אין	מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	30 בדצמבר של כל אות מתשנ"ג 2010-2020 (כולל)	30 בדצמבר של כל אות מתשנ"ג 2013-2020 (כולל)	4.9%														
שעבודים	ערבות לתשלום ההתחייבות	<p><b>זכות התאגיד לכיצוע פדיון מוקדם או המרה כפיה של תועדות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושן</b></p> <p><b>זירוג</b> מירוג</p> <p><b>זירוג נוכחי מיום 22.12.11</b> Aa3/Stable</p> <p><b>זירוג מ- 20.12.11 ועד 22.12.11</b> A1/Positive</p> <p><b>זירוג מ- 22.6.10 ועד 20.12.10</b> A1/Stable</p> <p><b>זירוג מ- 31.12.09 ועד 22.6.10</b> A1/Negative</p>																
אין	אין	<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פל הפיחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירשיום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הצובר באגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שקבע מועד לעת בהנחיות הבורסה ברוב המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה לחזיע בתוך 45 יום מתאריך החלטת הגיל, על מועד פדיון מוקדם שבו ראויים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שיצברה עד מועד הפדיון בפועל. החלטה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ויבטי עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא פדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p>																

<sup>10</sup> גודל בערך הנקוב חל בעקבות מיוש והמרה ל-1,119,936 כתבי אופציה (סדרה 6) ל-150,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ו-31,500,000 ש"ח ע.ג. לנאומים מוסדיים בפברואר 2012  
ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') ביום 26.12.10, מביצוע הנפקה פרטית של 150,000,000 ש"ח ע.ג. לנאומים מוסדיים בדצמבר 2011, מהנפקה פרטית של 31,500,000 ש"ח ע.ג. לנאומים מוסדיים בפברואר 2012  
ומהנפקה פרטית של 126,000,000 ש"ח ע.ג. לנאומים מוסדיים במאי 2012.

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

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על היסודות	כתובת	טלפון
חרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	ע"ד דן אבנור	ת"ד 113, תל אביב	03-5274867

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

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קוד וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקדון	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 30/06/14	שווי בוטאי ליום 30/09/14	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/09/14	ערך נקוב צמוד ליום 30/09/14	ערך נקוב נומינלי ליום 30/09/14	ערך נקוב במועד ההצמדה	מועד ההצמדה
	מדד המחירים לצרכן בנין חודשי מאי 2012	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022 (כולל)	תשלום ראשון ב- 2 ביולי 2019 ושלושה תשלומים שווים ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2020-2022	4.8%	10,995	1,097,468	920,814	920,814	1,900,967	343,950	02/07/12
<b>שעבודים</b>											
<b>שעבודים</b>					<b>זירוג</b>		<b>זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפולה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה</b>				
אינ					<b>מזרז</b>		<b>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור במקרה בו שווי האזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ב') פתח מחסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</b>				
החברה רשאית בנסיונות מסוימות, ליתן שעבודים לטובת בעלי האגרות החוב (סדרה ב') חלקי העמידה בתניות מסוימות וכל עוד לא התגבשה העסקה לפירעון מיידי על פי הנסיבות הנ"ל. נעשית בזאת הפניה לטעיף 5.3 לטטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת תיקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מס' אסמכ"ת: 2012-01-166716).					<b>זירוג נוכחי מיום 2012.7.6</b> Aa3/Stable		<b>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור במקרה בו שווי האזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ב') פתח מחסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</b>				
אינ					<b>מזרז</b>		<b>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור במקרה בו שווי האזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ב') פתח מחסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</b>				
החברה רשאית בנסיונות מסוימות, ליתן שעבודים לטובת בעלי האגרות החוב (סדרה ב') חלקי העמידה בתניות מסוימות וכל עוד לא התגבשה העסקה לפירעון מיידי על פי הנסיבות הנ"ל. נעשית בזאת הפניה לטעיף 5.3 לטטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת תיקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מס' אסמכ"ת: 2012-01-166716).					<b>מזרז</b>		<b>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור במקרה בו שווי האזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ב') פתח מחסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</b>				

גידול בערך הנקוב בעקבות הורחבה חסדרה הקיימת בהתפקדה פורטית למשקיעים מוסדיים של 136,440,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') באפריל 2013 ומביצוע התפקדה לציבור של 420,577,000 ש"ח וז"ע. אגרות חוב (סדרה ב') בינוי 2013.



מהותיות הסדרה (סך התחייבויות התואיד על פיה לתום שנת הדיווח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סולו) של התואיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התואיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י המאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים לתעמדת תעודות לפירעון מיידי או למימוש הבטחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אשורן השייניים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדו"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשיווי, שחורר, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות תעודות ההתחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו חלינה מהותיות כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים	לעניין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת תיקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מס' אסמכתא: 01-2012-166716).	לא רלבנטי	אין	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכוש (שעבוד שלילי negative pledge) אלא אם תפנה אל המאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב').

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

נספח ה'4 - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור (אג"ח סדרה ד')

אפשרות המרה לני"ע אחיים	בסיס הצמדה (קרוי וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שצברה ליום 30/09/14	שווי בורסאי ליום 30/09/14	ערך ביזמות המספיים ליום 30/09/14	ערך נקוב צמוד ליום 30/09/14	ערך נקוב נומינלי ליום 30/09/14	ערך נקוב במועד ההפקה	מועדי ההפקה
אין	מדד המחירים לצרכן בגין חודש יוני 2014	2 ביולי של כל אחת מחשנים 2015-2028 (כולל)	שני תשלומים בשיעור 20% כל אחד ב- 2 ליולי 2023-2024 וארבעה תשלומים בשיעור 15% כל אחד ב- 2 ליולי 2025-2028	3.2%	1,300	250,312	241,941	241,941	241,941	241,941	31/07/14
<b>שעבדים</b>											
<b>ערכות לתשלום ההתחייבות</b>					<b>זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפוייה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושן</b>						
אין					<p>לדירקטוריון הבורסה תנועה, על פי התחייבות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירשים למסחר של אגרות חוב (סדרה ד') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות חוב (סדרה ד') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהתחייבות הבורסה בדבר המחיקה ממסחר.</p> <p>החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך החלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות חוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שצברה עד מועד הפדיון בפועל. הודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם ברוח מידיי ופשוטי עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות חוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p> <p>ביחס לאגרות חוב (סדרה ד') לחברה זכות, בכפוף להוראות כל דין לרבות לעניין העדפת נושים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, וכל עוד דירקטוריון החברה קבע כי אין אימדיקציה לחשש סביר לחללות פירעון וכי הונה העצמי כל פי דוחותיה המספיים האחרונים חיובי, לצד פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (יפדיון מוקדם"/), כשאופן ביצוע הפדיון המוקדם יהיה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והתחייבותה, כפי שהיו במועד הרלבנטי, והכל אך ורק בתקופות הרפייה של עילת לפירעון מידי המנויות בשטר הנאמנות ובתנאי התשלום הנקובים בשטר הנאמנות.</p>						
<b>שעבדים</b>					<b>זירוג</b>						
אין					<b>מזדרוג</b>						
<p>החברה רשאית בנסיבות מסוימות, ליתן שעבדים לטובת בעלי אגרות חוב (סדרה ד') חלקי העמידה בתניות מסוימות וכל עוד לא התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי לשעף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 29.7.2014 (מס' אסטמכתא: 2014-01-122493).</p>					<p><b>זירוג נוכחי מיום 10.7.2012</b> Aa3/Stable <b>מעלות</b> <b>זירוג נוכחי מיום 9.7.2014</b> IIAa-/Stable</p>						

מזהות הסדרה (סד המהימנות התיאג' על פיה לתום שנת הדיוח כפי האג' בדוח כספי נפרד (סול) של התיאג', מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התיאג' במסורת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י האג' לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים לתעודת ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הפוטנציאל	האם בתום שנת הדיוח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים במעודת ההתחייבות לעניין שעבריים במהלך תקופת הדיוח	תנאים בתעודת ההתחייבות לשינוי שחור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבריים	הגבלות בקשר לסמכות להנפק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבריים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חל שינויים	לענין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסורת דוח הצעת מדף מיום 29.7.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-122493).	לא רלבנטי	אין	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על רכושה (שעבוד שלילי negative אלא אם pledged) אלא אם תפנה אל האג' בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באחסו לטובת פרי מאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם ליחס החובות כלפי צד ג' ולפני בעלי אגרות החוב (סדרה ד') כפי שישתנה מעת לעת.

<u>זוא"ל</u>	<u>טלפון</u>	<u>כתובת</u>	<u>שם האחראי על מסדרת</u>	<u>שם חברת הנאמנות</u>
michal@rpn.co.il	03-6393311	רח' יד חרוצים 14, תל אביב	רז"ח יוסי רזניק	רזניק פו נבו נאמנויות בע"מ

			<b>אגרות החוב (סדרה ב') כוללת תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים המוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:</b>
			<b>אמת המידה</b>
<b>סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח</b>	<b>היחס נכון לתאריך הדיווחת</b>		
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שלטת בחברה		שינוי שלטת;
עומדים בתנאי	6.60		<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים 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 מיניס) שני רבעונים ברציפות;</li> </ul>
עומדים בתנאי	44.6%	שווי נכסי החברה	<ul style="list-style-type: none"> <li>הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;</li> </ul>
עומדים בתנאי	5.1 מיליארד ש"ח והוא גבור מ-125% מיתרת אג"ח ב'. תכלתי משועבדים הינו		<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'), כגובה.</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 דנן		<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;</li> </ul>

**אמות השקעות בע"מ**

**נספח ה' - דוח בסיס הצמדה ליום 30 בספטמבר, 2014 (באלפי ש"ח):**

ס"ה"ב	נכסים		לא הצמדה	הצמדה למודד	דולר קנדי
	(התחייבויות)				
	שאינם פיננסיים	שאינם פיננסיים			
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
42,526	0	39,287	0	3,239	
0	0	0	0	0	
25,950	0	25,950	0	0	
410	410	0	0	0	
27,712	6,359	21,353	0	0	
0	0	0	0	0	
<b>96,598</b>	<b>6,769</b>	<b>86,590</b>	<b>0</b>	<b>3,239</b>	
269,580	269,580				
33,715		33,715			
503	503	0			
<b>400,396</b>	<b>276,852</b>	<b>120,305</b>	<b>0</b>	<b>3,239</b>	
7,498,798	7,498,798	0	0	0	
18,636	18,636	0	0	0	
886	886	0	0	0	
<b>7,518,320</b>	<b>7,518,320</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>7,918,716</b>	<b>7,795,172</b>	<b>120,305</b>	<b>0</b>	<b>3,239</b>	
318,454	0	0	318,454		
13,624	0	13,624		0	
9,268	9,268			0	
98,468	10,400	37,311	50,757		
16,580	0	16,580		0	
0	0	0			
0	0	0			
<b>456,394</b>	<b>19,668</b>	<b>67,515</b>	<b>369,211</b>	<b>0</b>	
2,427,393			2,427,393		
1,408,445		131,194	1,277,251		
<b>3,835,838</b>	<b>0</b>	<b>131,194</b>	<b>3,704,644</b>	<b>0</b>	
<b>4,292,232</b>	<b>19,668</b>	<b>198,709</b>	<b>4,073,855</b>	<b>0</b>	
571,115	571,115			0	
17,186	17,186				
21,314	21,314				
<b>609,615</b>	<b>609,615</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>4,901,847</b>	<b>629,283</b>	<b>198,709</b>	<b>4,073,855</b>	<b>0</b>	
<b>(3,891,836)</b>	<b>257,184</b>	<b>(78,404)</b>	<b>(4,073,855)</b>	<b>3,239</b>	

**רכוש שוטף כספי**  
 מזומנים ושווי מזומנים  
 השקעות ל"ק  
 לקוחות  
 נכסי מס שוטפים, נטו  
 חייבים ויתרות חובה  
 נכס המיועד למימוש  
 סה"כ רכוש שוטף כספי

מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
 נכס פיננסי זמין למכירה  
 יתרות חובה לזמן ארוך  
**סך נכסים כספיים**

נדלין להשקעה  
 רכוש קבוע, נטו  
 נכסי מסים נדחים  
**סך נכסים לא כספיים**

**סך הנכסים**

**התחייבויות שוטפות**

ישראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים  
 ספקים ונותני שירותים  
 התחייבויות מס שוטפות  
 זכאים ויתרות זכות  
 זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה  
 דיבידנד שהוכרז  
 יתרות זכות פעילות מופסקת  
**סך הכל התחייבויות שוטפות**

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב  
 הלואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים

**סך התחייבויות כספיות**

מיסים נדחים  
 הפרשות  
 אחרות

**סך התחייבויות לא כספיות**

**סך ההתחייבויות**

**עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים**

## אמות השקעות בע"מ

### נספח ו' - דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2014**

**(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 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 33% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2014, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 45% וכ- 45% 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- 147,721 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2014, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- 3,774 וכ- 1,199 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

תל-אביב, 19 בנובמבר 2014

משרד ראשי - תל אביב	טריגו פורטיט	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר-שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1	מרכז עזריאלי 3	הרקון 6	שרי ישראל 12	מעלה השחרור 5	פארק תעשיות עומר	המרכז העירוני
תל אביב, 6701101	תל אביב, 6702301	רמת גן, 5252183	ירושלים, 9439024	ת.ד. 5648	בנין 10, ת.ד. 1369	ת.ד. 583
ת.ד. 16593				חיפה, 3105502	עומר, 8496500	אילת, 8810402
תל-אביב 6116402	טלפון: 03-6070500	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6070501	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info@tfc.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.



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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
56,958	199,484	42,526
15,508	19,988	25,950
2,180	309	410
34,483	26,817	27,712
15,500	15,000	-
114	15	-
<b>124,743</b>	<b>261,613</b>	<b>96,598</b>
6,443,789	6,143,243	6,511,065
755,719	889,638	987,733
7,199,508	7,032,881	7,498,798
265,379	288,497	269,580
503	545	503
17,602	16,835	18,636
4,809	-	886
37,057	23,940	33,715
<b>7,524,858</b>	<b>7,362,698</b>	<b>7,822,118</b>
<b>7,649,601</b>	<b>7,624,311</b>	<b>7,918,716</b>
375,581	343,238	318,454
24,422	18,857	13,624
11,931	6,058	9,268
99,112	99,259	98,468
17,135	16,936	16,580
-	7,845	-
<b>528,181</b>	<b>492,193</b>	<b>456,394</b>
2,349,896	2,448,174	2,427,393
1,383,002	1,373,118	1,408,445
16,916	20,566	17,186
21,273	20,943	21,314
512,205	492,231	571,115
<b>4,283,292</b>	<b>4,355,032</b>	<b>4,445,453</b>
2,838,155	2,777,113	3,016,897
(27)	(27)	(28)
<b>2,838,128</b>	<b>2,777,086</b>	<b>3,016,869</b>
<b>7,649,601</b>	<b>7,624,311</b>	<b>7,918,716</b>

**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  
נכסי מסים נדחים  
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  
התחייבויות מסים נדחים  
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.  
19 בנובמבר, 2014

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה		הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה עלות השכרת הנכסים והפעלתם רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו הוצאות הנהלה וכלליות תרומות הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו <b>רווח מפעולות רגילות</b> הכנסות מימון הוצאות מימון הוצאות מימון, נטו חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b> מסים על ההכנסה <b>רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה</b> הפסד מפעילות שהופסקה, נטו <b>רווח נקי לתקופה</b>  <b>מיוחס ל:</b> בעלים של החברה האם זכויות שאינן מקנות שליטה  <b>רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):</b> <b>בסיסי</b> מפעילות נמשכת מפעילות שהופסקה סך-הכל <b>בדילול מלא</b> מפעילות נמשכת מפעילות שהופסקה סך-הכל <b>הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחשוב הרווח למניה (אלפי מניות)</b> בסיסי בדילול מלא
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר		
	2013	2014	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
511,306	128,039	134,622	380,440	400,708	
63,614	15,641	17,942	46,327	49,662	
447,692	112,398	116,680	334,113	351,046	
121,586	53,044	-	89,159	23,697	
569,278	165,442	116,680	423,272	374,743	
37,902	10,195	9,497	27,652	26,898	
909	225	227	680	682	
2,362	(6)	361	1,092	1,029	
528,105	155,028	106,595	393,848	346,134	
1,852	674	-	1,376	48	
(225,172)	(86,897)	(46,569)	(193,495)	(117,847)	
(223,320)	(86,223)	(46,569)	(192,119)	(117,799)	
15,525	1,958	1,807	16,786	7,363	
320,310	70,763	61,833	218,515	235,698	
(85,983)	(38,432)	(16,301)	(73,885)	(65,273)	
234,327	32,331	45,532	144,630	170,425	
(2,609)	9	-	(3,819)	-	
231,718	32,340	45,532	140,811	170,425	
231,719	32,340	45,532	140,812	170,426	
(1)	-	-	(1)	(1)	
231,718	32,340	45,532	140,811	170,425	
0.95	0.12	0.17	0.59	0.64	
(0.01)	-	-	(0.02)	-	
0.94	0.12	0.17	0.57	0.64	
0.95	0.12	0.17	0.59	0.64	
(0.01)	-	-	(0.02)	-	
0.94	0.12	0.17	0.57	0.64	
247,675	260,788	273,809	243,196	266,094	
247,769	260,853	274,491	243,204	266,717	

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
231,718	32,340	45,532	140,811	170,425
17,327	2,387	(1,149)	7,686	(2,457)
(125)	27	3	(125)	19
17,202	2,414	(1,146)	7,561	(2,438)
248,920	34,754	44,386	148,372	167,987
248,921	34,754	44,386	148,373	167,988
(1)	-	-	(1)	(1)
248,920	34,754	44,386	148,372	167,987

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 (הפסד) 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)

	סך-הכל	מיוחד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות	קרו הון	קרו הון בגין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
סך-הכל	2,838,128	2,838,155	(128)	12,112	1,105,165	13,390	1,395,216	301,489
הון עצמי	170,425	170,426	(1)	-	170,426	-	-	-
אלפי ש"ח	(2,438)	(2,438)	19	(2,457)	-	-	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	167,987	167,988	19	(2,457)	-	-	-	-
אלפי ש"ח	135,329	135,329	-	-	-	(6,153)	129,025	12,457
הון עצמי	4,165	4,165	-	-	-	-	5,270	476
אלפי ש"ח	1,377	1,377	-	-	-	-	-	-
הון עצמי	91	91	-	-	-	-	-	-
אלפי ש"ח	(130,208)	(130,208)	-	-	(130,208)	-	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה	3,016,869	3,016,897	(109)	9,655	1,145,383	7,237	1,529,511	314,422
אלפי ש"ח	(28)	(28)	(109)	9,655	1,145,383	7,237	1,529,511	314,422

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

**יתרה ליום 1 בינואר 2014**  
 רווח נקי לתקופה  
 סה"כ רווח כולל לתקופה  
 סה"כ רווח כולל לתקופה  
 תפקדת הון מניות ממימוש כתבי אופציה  
 מימוש כתבי אופציות לעובדים  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים  
 הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת הטבה  
 דיבידנד שהוכרז ושולם

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2014**

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

סך-הכל	זכויות שאיון מקנות	סך-הכל	התאמות הנובעות	קרן הון בליו נכס	קרן הון בנין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,457,295	(26)	2,457,321	(3)	(5,215)	10,409	-	1,146,758	273,726
140,811	(1)	140,812	-	-	-	-	-	-
7,561	-	7,561	(125)	7,686	-	-	-	-
148,372	(1)	148,373	(125)	7,686	-	-	-	-
282,752	-	282,752	-	-	-	13,390	242,251	27,111
2,718	-	2,718	-	-	(1,174)	-	3,468	424
1,929	-	1,929	-	-	1,929	-	-	-
14	-	14	-	-	(93)	-	93	14
450	-	450	-	-	(450)	-	839	61
(116,444)	-	(116,444)	-	-	-	-	-	-
2,777,086	(27)	2,777,113	(128)	2,471	10,621	13,390	1,393,409	301,336

**יתרה ליום 1 בינואר 2013**  
 רווח נקי לתקופה  
 סה"כ רווח כולל אחר  
 רווח רווח כולל לתקופה  
 סה"כ רווח כולל לתקופה  
 תנפקת הון מניות וכתבי אופציה  
 מימוש כתבי אופציות לעובדים  
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים  
 זקופת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות  
 והנפקה לדיקטורים  
 הקצאת מניות לנושא משרה וזקופת הטבה  
 דיבידנד שהוכרז ושלם

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2013**

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

	סך-הכל	סך-הכל	התאמות הנובעות	קרוי הון	קרוי הון בנין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
סך-הכל	3,017,373	3,017,401	(112)	10,804	1,146,417	7,237	1,527,899	314,275	<b>יתרה ליום 1 ביולי 2014</b>
הון עצמי	45,532	45,532	-	-	45,532	-	-	-	רווח נקי לתקופה
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1,146)	(1,146)	3	(1,149)	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
אלפי ש"ח	44,386	44,386	3	(1,149)	45,532	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
	-	-	-	-	-	-	-	-	הנפקת הון מניית מומימוש כתבי אופציה
	1,217	1,217	-	-	-	(542)	1,612	147	מימוש כתבי אופציות לעובדים
	459	459	-	-	-	459	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
	(46,566)	(46,566)	-	-	(46,566)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ונשלם
	3,016,869	3,016,897	(28)	9,655	1,145,383	7,237	1,529,511	314,422	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2014</b>

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

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

הון עצמי	שליטה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	התאמות הנובעות	הון	קרוני הון	קרוני הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניית 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	אלפי ש"ח	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)	-	-	-	-	(218)	(437)	-	-
540	-	540	-	-	-	643	-	694	64	-
643	-	643	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
150	-	150	-	-	-	150	-	-	-	-
(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  
 תנפקת הון מניית וכתבי אופציה  
 מימוש כתבי אופציות לעובדים  
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים  
 זקופת הטבה בגין תשלום מבוטס מניית  
 והנפקה לדירקטורים  
 הקצאת מניות לנושא משרה וזקופת  
 הטבה  
 דיבידנד שהוכרז ושולם

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2013**

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות	סד-הכל מיוחד לפעילי המניות	התאמות הונבעות מתרומם זרות כספיים של	קרן הון הונבעות זרות	קרן הון בני נכס פיננסי זמין	עודפים	קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוטס מניות	קרו הון בנין עסקאות תשלום מבוטס מניות	על תקבולים על חשבון כתבי	על פרמיה על מניות	הון המניית אלפי ש"ח
הון עצמי	שליטה	של החברה	פעילות חוץ	למכירת	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	מניות	הון המניית אלפי ש"ח
2,457,295	(26)	2,457,321	(3)	(5,215)	1,031,646	10,409	-	1,146,758	-	58	273,726
231,718	(1)	231,719	-	-	231,719	-	-	-	-	-	-
17,202	-	17,202	(125)	17,327	-	-	-	-	-	-	-
248,920	(1)	248,921	(125)	17,327	231,719	-	-	-	-	-	-
282,752	-	282,752	-	-	-	-	-	13,390	242,250	112	27,112
4,119	-	4,119	-	-	-	-	(1,733)	-	5,276	576	576
2,628	-	2,628	-	-	-	-	2,628	-	-	-	-
14	-	14	-	-	-	-	(93)	-	-	93	14
600	-	600	-	-	-	-	(300)	-	-	839	61
(158,200)	-	(158,200)	-	-	(158,200)	-	-	-	-	-	-
2,838,128	(27)	2,838,155	(128)	12,112	1,105,165	10,911	-	13,390	1,395,216	-	301,489

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

**יתרה ליום 1 בינואר 2013**  
 רווח נקי  
 סה"כ רווח כולל אחר  
 סה"כ רווח כולל לתקופה  
 תפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה  
 מימוש כתבי אופציות לעובדים  
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים  
 זקופת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות  
 והפקה לדיקטורים  
 הקצאת מניות לנושא משרה וקופת הטבה  
 דיבידנד שהוכרז ושולם  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2013**



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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
231,718	32,340	45,532	140,811	170,425
47,783	(8,729)	(39,423)	58,263	16,231
279,501	23,611	6,109	199,074	186,656
(1,980)	24	-	(3,035)	-
277,521	23,635	6,109	196,039	186,656
(655,236)	(123,194)	(88,035)	(517,230)	(273,429)
13,000	-	-	10,000	12,312
(2,256)	(503)	(755)	(1,777)	(1,818)
(644,492)	(123,697)	(88,790)	(509,007)	(262,935)
102,903	-	-	102,903	-
(541,589)	(123,697)	(88,790)	(406,104)	(262,935)
67,477	3,477	63,114	39,477	73,434
(382,001)	(68,464)	(34,655)	(362,755)	(73,954)
(158,200)	(41,727)	(46,566)	(116,444)	(130,208)
282,752	(437)	-	282,752	135,329
632,113	-	239,562	632,113	239,562
4,119	1,546	1,217	2,718	4,165
14	-	-	14	-
(244,212)	(153,251)	(149,627)	(153,251)	(151,133)
35,163	(23,426)	(48)	335	(35,292)
237,225	(282,282)	72,997	324,959	61,903
(99,909)	3	-	(99,285)	-
137,316	(282,279)	72,997	225,674	61,903
(127,766)	(382,368)	(9,684)	15,026	(14,376)
1,014	27	-	583	-
(429)	(5)	(5)	(264)	(56)
184,139	581,830	52,215	184,139	56,958
56,958	199,484	42,526	199,484	42,526

**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 ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה  
הנפקת אגרות חוב, נטו  
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**

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
(121,586)	(53,044)	-	(89,159)	(23,697)
(15,525)	(1,958)	(1,807)	(16,786)	(7,363)
(1,356)	130	50	(1,163)	676
26,520	1,500	-	4,470	1,500
2,609	(9)	-	3,819	-
33,114	23,719	3,423	38,524	(7,202)
28,706	22,168	6,312	29,609	3,798
2,628	643	459	1,929	1,377
84,431	38,252	15,685	72,743	63,656
817	613	384	1,112	805
40,358	32,014	24,506	45,098	33,550
(882)	(2,101)	(5,454)	(5,362)	(10,442)
8,465	(3,356)	(949)	8,221	(6,489)
(2,553)	4,066	1,609	1,879	(2,401)
(26)	64	(226)	169	30
2,421	(39,416)	(58,909)	8,258	1,983
7,425	(40,743)	(63,929)	13,165	(17,319)
47,783	(8,729)	(39,423)	58,263	16,231
36,830	12,488	12,079	22,258	12,079
-	-	1,500	-	1,500
-	-	188	-	188
1,506	-	-	-	-
208,755	119,693	117,669	159,627	143,846
1,852	674	-	1,376	48
7,078	8	17	54	53
26,520	1,500	-	4,470	1,500

**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  
שערוך (שחיקת) הלוואות מחברות המטופלות לפי  
שיטת השווי המאזני  
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי  
שווי מאזני  
הפסד מפעילות שהופסקה, נטו  
שערוך (שחיקת) אגרות חוב  
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך  
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 (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

**עסקאות שלא במזומן**

ב.

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות  
זכות אחרות  
דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי  
המאזני  
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן  
להשקעה  
פירעון אגרות חוב כנגד ספקים

**מידע נוסף**

ג.

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
דיבידנד שנתקבל

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 1 - כללי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2014 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

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

**ב.** בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 ולשנה שנסתיימה באותו מועד פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים.

**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 הנכס, 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 השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפו ישירות להון.

**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014  
 (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 מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר הקנדי	שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות			
132.6486	133.0387	3.3030	3.6950	<b>תאריך הדוחות הכספיים</b>
133.0387	133.0387	3.4316	3.5370	ליום 30 בספטמבר 2014
133.0387	132.9087	3.2642	3.4710	ליום 30 בספטמבר 2013
				ליום 31 בדצמבר 2013
%	%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
(0.29)	0.10	1.19	6.45	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014
1.82	2.01	(8.48)	(5.25)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013
(0.29)	0.29	2.64	7.48	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014
0.49	1.29	(0.58)	(2.24)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2013
1.82	1.91	(12.95)	(7.02)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014  
(בלתי מבוקר)

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

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

• **IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים"**

כללי:

התקן IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים" (להלן - התקן) הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים" ואת השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו ב-2009, 2010 ו-2013. תקן זה כולל את הוראות הסיווג והמדידה של נכסים פיננסיים כפי שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009 ותוקנו בגרסה זו, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חוזי מירידת ערך כמפורט להלן.

**נכסים פיננסיים:**

התקן קובע שכל הנכסים הפיננסיים יטופלו כלהלן:

- פעילות מכשירי חוב יסווגו ויימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
- עסקה ניתן לייעד מכשירי חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק אם הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו תמיד לפי השווי ההוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות ספציפיות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

**התחייבויות פיננסיות:**

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, והמיוחס לשינויים בסיכון האשראי של התחייבות, ייזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).
- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווג לרווח או הפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשירי פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי ההוגן באופן מהימן.

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014

(בלתי מבוקר)

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

א. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו בידי הקבוצה: (המשך)  
גידור:

התקן קובע הוראות גידור חדשות ונותן אפשרות לבחור כמדיניות חשבונאית האם ליישם את הוראות הגידור החדשות שיפורטו להלן בקצרה, או לחלופין את אלו הקיימות על פי IAS 39. כאשר יושלם בעתיד פרויקט הגידור, תיבחן שוב על ידי ה-IASB אפשרות בחירת המדיניות האמורה.

במסגרת התקן נותרו על כנם שלושת סוגי חשבונאות הגידור: גידורי תזרים מזומנים, שווי הוגן והשקעה נטו בפעילות חוץ. עם זאת, בוצעו שינויים מהותיים ביחס לסוגי העסקאות הכשירות לחשבונאות גידור, בייחוד הרחבת הסיכונים הכשירים לחשבונאות גידור של פריטים לא-פיננסיים. כמו כן, חלו שינויים באופן בו חוזי אקדמה ואופציות נגזרים יטופלו כאשר הם מהווים מכשירים מגדרים.

בנוסף, הוחלפו חלק מבדיקות אפקטיביות הגידור במבחן עקרוני יותר המבוסס על "יחסים כלכליים". הערכת אפקטיביות הגידור למפרע לא תידרש עוד.

דרישות הגילוי ביחס לפעילויות ניהול הסיכונים של החברה הורחבו במסגרת התקן החדש.

#### **ירידת ערך:**

התקן קובע מודל חדש לבחינת ירידת ערך. על פי המודל החדש, נדרש להכיר בהפרשה להפסדי אשראי צפויים ללא תלות בהתרחשות אירוע הפסד. ההפרשה תעודכן בכל תקופת דיווח על מנת לשקף שינויים בסיכון האשראי ממועד ההכרה לראשונה. בהתאם, הורחב הגילוי הנדרש בדבר הפסדי אשראי צפויים.

הפרשה להפסדי אשראי צפויים תימדד בסכום המשקלל את ההסתברויות של טווח התוצאות האפשריות ותשקף את ערך הזמן של הכסף.

#### **מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם:**

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו.

ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיות ייושמו למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. עוד נקבע, כי על אף היישום למפרע, חברות המיישמות את התקן לראשונה לא תחויבנה לתקן את מספרי השוואה שלהן לתקופות קודמות. זאת ועוד, מספרי השוואה יהיו ניתנים לתיקון אך ורק כאשר תיקונם כאמור אינו עושה שימוש במידע בדיעבד (hindsight). הוראות המתייחסות לגידור ייושמו, ככלל, בדרך של 'מכאן ולהבא' עם יישום למפרע מוגבל.

יישום מוקדם אפשרי. על פי הוראות המעבר, ניתן ליישם ביישום מוקדם כל אחת מהגרסאות הקודמות שפורסמו, אם מועד היישום לראשונה קודם ליום 1 בפברואר 2015.

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

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014

(בלתי מבוקר)

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

א. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו בידי הקבוצה: (המשך)

#### • IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותן סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2017 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

בשלב מקדמי זה, אין ביכולתה של הנהלת החברה לאמוד את השפעת יישום התקן על מצבה הכספי ותוצאות פעילותה. הנהלת החברה תבחן את השפעת יישום הוראות התקן על החוזים עם לקוחותיה ותבחן האם להוראות אלו תהיה השפעה מהותית על עיתוי ואופן ההכרה בהכנסה מחוזים אלו, אשר יש בהם על מנת להשפיע על הדוחות הכספיים של החברה.

### 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	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2013	ליום 30 בספטמבר 2013	ליום 30 בספטמבר 2014	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,515,843	1,447,712	1,545,868	1,468,493	1,429,762	1,347,668
2,892,760	2,597,602	2,990,477	2,696,037	2,993,197	2,675,429
4,408,603	4,045,314	4,536,345	4,164,530	4,422,959	4,023,097

התחייבויות פיננסיות  
הלוואות לזמן ארוך בריבית  
קבועה (כולל חלות שוטפת)  
אגרות חוב (כולל חלויות  
שוטפות)

#### ב. רמות שווי הוגן

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

חישוב השווי ההוגן של ההלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה, הינו בהתאם לרמה 3.  
חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב, הינו בהתאם לרמה 1.

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014**  
**(בלתי מבוקר)**

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

**א. מימוש כתבי אופציות (סדרה 7) למניות**  
במהלך חודש יוני 2014, מומשו כ- 12.5 מיליון כתבי אופציה (סדרה 7), הניתנים להמרה למניות החברה מתוך סך של 27.1 מיליון כתבי אופציה אשר הונפקו במהלך יוני 2013, במחיר מימוש ממוצע של 10.86 ש"ח לכל כתב אופציה, בהיקף כספי כולל של כ- 135 מיליון ש"ח. בהתאם לתנאי כתבי האופציה (סדרה 7) של החברה, לאחר תום יום המסחר של ה- 19 ביוני 2014, עלה מחיר המימוש של כל כתב אופציה (סדרה 7) של החברה והוא עומד על 12.36 ש"ח (כפוף להתאמות), וזאת עד ליום 19 ביוני 2016 (מועד הפקיעה של כתבי האופציה (סדרה 7)).

**ב. אגרות חוב סדרה ד'**  
בחודש יולי 2014 הנפיקה החברה 242 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ד' תמורת סך כולל של כ-242 מיליון ש"ח. אגרות החוב הינן צמודות מדד, נושאות ריבית שנתית בשיעור 3.2% לשנה וניתנות לפירעון בשישה (6) תשלומים שנתיים לא שווים, אשר ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023-2028 כדלקמן: (א) שני תשלומים בשיעור 20% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 כולל. (ב) ארבעה תשלומים בשיעור של 15% מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב, כל אחד, ישולמו ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2025-2028 כולל. תשלומי הריבית ישולמו ב-2 ביולי של כל אחת מהשנים 2015-2028 כולל. שיעור הריבית האפקטיבית בגין הנפקת הסדרה הנ"ל הינו 3.31%.  
אגרות החוב כוללות התחייבות לאי יצירת שעבודים שוטפים על רכוש החברה (שיעבוד שלילי negative pledge) לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת חוב או התחייבות כלשהי, אלא בכפוף ליצירת שעבוד שוטף כאמור באותה דרגה פרי פסו לטובת מחזיקי אגרות החוב. התחייבות זו לא תחול בהתקיים תנאים מסוימים כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב.

כמו כן, אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים בין היתר כדלהלן:

- הונה העצמי של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, פחת במשך שני רבעונים רצופים מסך השווה ל- 1 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למסודות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ד') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות, על בסיס מאוחד, במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת הערך ההתחייבתי של אגרות החוב (סדרה ד'), כגובה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית (הלוואה המהווה 7.5% או יותר מסך ההתחייבויות הפיננסיות ברוטו של החברה או בסך של 180 מיליון ש"ח, צמוד, לפי הגבוה) או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- אגרות החוב (סדרה ד') כוללות הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;
- בנוסף, אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) שינוי שליטה; (4) הפסקת מסחר; (5) Cross Default וכיוצא בזה.



**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2014  
(בלתי מבוקר)

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

**ג. הסכם מימון חדש**

באוגוסט 2014, חתמה החברה על הסכם מימון מחדש (Re Finance) של הלוואות בנקאיות צמודות מדד בהיקף כספי של כ- 680 מיליון ש"ח, בריבית ממוצעת של כ- 4.9% (מח"מ של כ 1.8 שנים), שנפרעו בפירעון מוקדם ובמקומן הועמדו לחברה שתי הלוואות חדשות מאותו גורם בנקאי, בריבית משוקללת של כ 3.23% (כולל עמלת פירעון מוקדם) לתקופה של 6 שנים (מח"מ של כ- 5.2 שנים).

**ד. הליכים משפטיים**

בהמשך לאמור בבאור 17א. (5) לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2013, יצויין כי ב- 9 לאפריל 2014 ניתן על ידי בימ"ש השלום בירושלים פסק דין בתובענה הקבוצתית במסגרתו ניתן צו להפחתת זיהום האוויר ברציפי התחנה לערכי הסביבה בתוך פרק זמן של שנה ממועד פסק הדין. הצו השיפוטי מאמץ למעשה צו מינהלי שניתן על ידי המשרד להגנת הסביבה על בסיס תכנית עבודה להפחתת ערכי זיהום האוויר ברציפי התחנה, שגובשה על ידי המשרד בשיתוף בעלי הכנס ומומחים מהשורה הראשונה בישראל לעניין זה. כמו כן, פסק ביהמ"ש גמול לתובעים בסך כולל של 195 אלפי ש"ח שכר טרחה לבא כוחם והחזר הוצאות בסך כולל של 1,120 אלפי ש"ח, חלק החברה הינו 45%. החברה ושותפתה לזכויות בנכס הגישו ערעור על פסק הדין לביהמ"ש המחוזי, ובצידו בקשה לעיכוב ביצוע חלקי לענין תשלום ההוצאות. ביהמ"ש המחוזי קיבל את הבקשה לעיכוב הביצוע באופן חלקי ונתן צו כאמור על סכום שמעל 200 אלפי ש"ח (חלק החברה 90 אלפי ש"ח) והורה על הפקדת ערבות בנקאית בסך 300 אלפי ש"ח (חלק החברה 135 אלפי ש"ח) עד להכרעה בערעור.

יצויין עוד כי אף על פי שהתובענה הייצוגית טרם אושרה כייצוגית על ידי ביהמ"ש הצדדים מנהלים ביניהם מגעים מתקדמים על מנת לנסות ולסיים הסכסוך נשוא התביעה בדרך של פשרה.

בהמשך לאמור בבאור 17א. (6) לדוח התקופתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2013, בקשר עם תובענה ובצידה בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית שהוגשה באפריל 2011 כנגד חב' מוזס כפר סבא בע"מ, השוכרת מהקבוצה נכס המשמש כ"מסעדת מוזס" בקניון ערים בכפר סבא וכנגד החברה וחברות בת שלה, על פיה נטען כביכול יצרה מסעדת מוזס מפגע סביבתי של מטרדי ריח ועשן לדיירי בתי המגורים שמעל הקניון ולבאי הקניון וכיכר העיר ובמסגרתה עתר התובע לפיצוי כספי בסך כולל של 50 מיליון ש"ח לכלל חברי הקבוצה, יצויין כי ב- 30 באוקטובר 2014 ניתן על ידי בימ"ש המחוזי מרכז פסק דין אשר דחה את הבקשה לאישור התובענה הייצוגית וחייב את המבקש בהוצאות בגובה 20,000 ש"ח. בכך נמחקה התביעה.

**ה. דיבידנד שהוכרז**

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, בחודש מרץ 2014 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2014 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.66 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 16 אגורות למניה, וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 17 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספיציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2014 על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעונים הראשון והשני של שנת 2014 של 16 אגורות למניה, (כ-83.7 מיליון ש"ח) ששולמו במהלך חודשים אפריל ויוני 2014 ו-17 אגורות למניה ברבעון השלישי (כ-46.5 מיליון ש"ח) ששולם במהלך ספטמבר 2014. בנובמבר 2014, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2014 בסך של 17 אגורות למניה (כ-46.6 מיליון ש"ח) שישולם במהלך דצמבר 2014.

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים**  
**ליום 30 בספטמבר 2014**

**(בלתי מבוקר)**

## אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2014

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ד

55	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
56	נתונים על המצב הכספי
57	נתונים על הרווח והפסד
58	נתונים על הרווח הכולל
59-60	נתונים על תזרימי המזומנים
61	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 2014, 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 לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 בספטמבר 2014 הסתכם לסך של 863,054 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 85,257 ו- 30,221 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

תל אביב, 19 בנובמבר 2014

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
19,727	170,470	17,505
8,202	11,136	11,434
58,555	119,377	71,541
15,500	15,000	-
101,984	315,983	100,480
3,442,960	3,176,194	3,482,360
645,981	783,381	868,044
4,088,941	3,959,575	4,350,404
2,144,934	2,195,851	2,148,240
1,061,233	1,032,443	1,140,548
503	545	480
16,537	15,750	17,388
37,057	23,940	33,715
7,349,205	7,228,104	7,690,775
7,451,189	7,544,087	7,791,255
372,411	340,105	315,136
17,429	10,467	6,824
5,134	1,717	5,106
108,964	223,724	194,445
14,593	11,574	15,580
-	7,000	-
518,531	594,587	537,091
2,349,896	2,448,174	2,427,393
1,369,974	1,359,269	1,397,913
16,916	20,566	17,186
4,955	4,395	5,226
7,738	7,446	7,976
345,024	332,537	381,573
4,094,503	4,172,387	4,237,267
2,838,155	2,777,113	3,016,897
7,451,189	7,544,087	7,791,255

**רכוש שוטף**  
מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
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

19 בנובמבר, 2014

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר  
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)
244,523	62,160	68,211	180,245	202,841
27,174	6,279	7,821	18,310	21,364
217,349	55,881	60,390	161,935	181,477
83,603	30,684	-	72,816	36,616
300,952	86,565	60,390	234,751	218,093
14,183	3,968	5,778	9,971	15,413
900	225	225	675	675
(702)	(337)	33	(422)	(401)
286,571	82,709	54,354	224,527	202,406
131,039	51,212	17,062	110,358	43,273
(228,277)	(87,430)	(48,252)	(194,914)	(121,443)
189,333	46,491	23,164	139,971	124,236
112,503	14,356	29,410	61,587	85,298
301,836	60,847	52,574	201,558	209,534
70,117	28,507	7,042	60,746	39,108
231,719	32,340	45,532	140,812	170,426

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

הוצאות הנהלה וכלליות  
תרומות  
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

**רווח מפעולות רגילות**  
הכנסות מימון  
הוצאות מימון

**רווח מפעולות לאחר מימון**  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

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

**רווח נקי לתקופה**

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
231,719	32,340	45,532	140,812	170,426
17,327	2,387	(1,149)	7,686	(2,457)
(125)	27	3	(125)	19
<u>248,921</u>	<u>34,754</u>	<u>44,386</u>	<u>148,373</u>	<u>167,988</u>

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
231,719	32,340	45,532	140,812	170,426
(165,947)	(63,965)	(79,208)	(106,166)	(126,270)
65,772	(31,625)	(33,676)	34,646	44,156
(530,858)	(114,580)	(71,901)	(411,255)	(226,212)
142,756	52,349	29,703	120,595	104,774
13,000	-	-	10,000	12,312
(63,700)	-	-	(63,700)	-
(1,932)	(471)	(676)	(1,469)	(1,513)
(440,734)	(62,702)	(42,874)	(345,829)	(110,639)
(158,200)	(41,727)	(46,566)	(116,444)	(130,208)
282,752	(437)	-	282,752	135,329
632,113	-	239,562	632,113	239,562
4,119	1,546	1,217	2,718	4,165
67,477	3,477	63,114	39,477	73,434
(379,042)	(67,714)	(33,856)	(360,559)	(71,596)
14	-	-	14	-
(244,212)	(153,251)	(149,627)	(153,251)	(151,133)
35,163	(23,416)	(46)	328	(35,292)
240,184	(281,522)	73,798	327,148	64,261
(134,778)	(375,849)	(2,752)	15,965	(2,222)
154,505	546,319	20,257	154,505	19,727
19,727	170,470	17,505	170,470	17,505

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

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

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

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

גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

השקעה בחברות מוחזקות

אחרות

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי 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

הנפקת מניות לדירקטורים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

ירידה (עליה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה



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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2013	2014	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(83,603)	(30,684)	-	(72,816)	(36,616)
(112,503)	(14,356)	(29,410)	(61,587)	(85,298)
26,520	1,500	-	4,470	1,500
(3,632)	(2,496)	144	(573)	(8,477)
28,266	21,963	6,222	29,450	3,788
2,628	643	459	1,929	1,377
70,317	29,626	6,968	60,746	39,053
562	324	350	844	744
(71,445)	6,520	(15,267)	(37,537)	(83,929)
(484)	(2,439)	(403)	(3,418)	(3,232)
(89,672)	(29,233)	(8,218)	(68,990)	(42,600)
(2,923)	2,914	3,047	112	(2,208)
273		(120)	273	58
(1,696)	(41,727)	(58,247)	3,394	5,641
(94,502)	(70,485)	(63,941)	(68,629)	(42,341)
(165,947)	(63,965)	(79,208)	(106,166)	(126,270)
36,830	12,488	11,539	22,258	11,539
1,506	-	-	-	-
58,000	58,000	1,500	58,000	1,500
-	-	-	-	188
201,296	117,338	117,470	156,659	143,213
1,729	674	-	1,376	48
7,078	8	16	54	50
26,520	1,500	-	4,470	1,500

**א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

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

התאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות

דיבידנד מחברות מוחזקות

שערוך (שחיקת) אגרות חוב והלוואות מחברות בנות

הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך

זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות

מיסים נדחים, נטו

אחרות

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות :**

עליה בלקוחות

עליה בחייבים ויתרות חובה

עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים

עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

**ב. פעולות שלא במזומן**

השקעות בנדליין להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

פרעון אגרות חוב כנגד ספקים

דיבידנד שהתקבל מחברות בנות

יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדליין להשקעה

**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.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

#### (2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013.

#### (3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

#### (4) הלוואות ודמי ניהול:

במהלך רבעון ראשון 2014, הנפיקו חלק מחברות הבנות שטרי הון לאמות, בקשר עם יתרת הלוואת בעלים שקיבלו מאמות בינואר 2012.

תנאי שטרי ההון באים חלף תנאי הסכם הלוואה בין הצדדים מיום 31 בדצמבר 2013. שטרי הון אינם נושאים ריבית והצמדה למדד ואינם עומדים לפירעון לפני ינואר 2019.

בינואר 2014, בהמשך להסכם מתן שירותים מיולי 2012, עודכנו סכומי דמי הניהול המחויבים על ידי אמות.

(5) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 5 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2014.

## 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 2014

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, 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 2014 (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 2014 (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; וכן -
  - 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; וכן-
  - 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 2014) 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 2014 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת ביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
  - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; 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 2014) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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