



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 31.03.12

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2012**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-29	דוח הדירקטוריון
30	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים (בלתי מבוקרים):
31	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
32	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
33	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
34-36	דוחות תמציתיים על השינויים בהון העצמי
37-38	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
39-42	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים
43-49	דוחות כספיים נפרדים
50-53	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לשנה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2012

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2012 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2011.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית הנכללת במדד ת"א 100 ומהווה אחת מ-5 חברות הנדל"ן הציבוריות הגדולות הנכללות במדד ת"א נדל"ן 15 ע"פ שוויין כפי שנסחר בבורסה ליום 31 במרץ, 2012. החברה הינה חברה בת של אלוניחץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בלמעלה מ-60% מההון). הקבוצה עוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה.

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

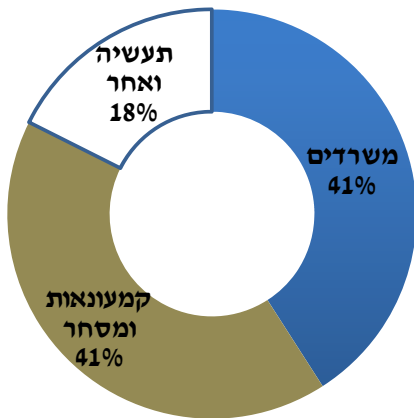
עד כה לא ניכרת השפעה משמעותית של המשבר העולמי על שוק הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילות החברה בפרט. עם זאת, נוכח העובדה שהמשבר הכלכלי טרם חלף, אין לדעת את השפעתו העתידית, אם בכלל, לרבות על תוצאות החברה מצב נכסיה ועסקיה.

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

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 במרץ, 2012 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים 92 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ- 820 אלף מ"ר חלק החברה, כ- 591 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 230 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.03.12 הינו 97.8% לעומת 96.8% ליום 31.03.11. בנוסף, לקבוצה נכסים המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה.

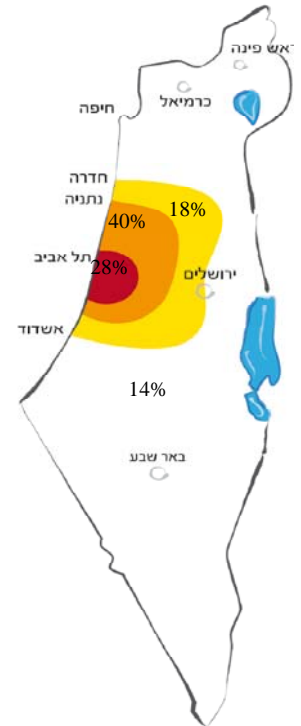
פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

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

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



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי מיקום

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

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

שנת 2011	רבעון 1 2011	רבעון 1 2012	% שינוי 2011-2012	
434	103	112	8.2%	NOI
395	92	102	10.8%	EBITDA
117	-	-	-	התאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה
143	36	45	25%	רווח נקי לתקופה
242	57	63	10.5%	FFO ריאלי
	24.5	27		FFO למניה (אגורות)

נתוני נזילות למועד פרסום הדוח:

- יתרת המזומנים וקווי אשראי לא מנוצלים של הקבוצה מסתכמת לכ- 1 מיליארד ₪.
- שווי נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 4.2 מיליארד ₪.

NOI

NOI בסך של 112 מליון ש"ח המהווה גידול של 8.7% לעומת תקופה מקבילה אשתקד
גידול של 9 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע חלקו מרכישת נכסים וחלקו מגידול בנכסים קיימים.

EBITDA

EBITDA בסך של 102 מליון ש"ח המהווה גידול של 10.8%
הגידול נבע בעיקרו מגידול ב- NOI של 9 מליון ש"ח.

FFO

FFO בסך של 63 מליון ש"ח המהווה גידול של 10.5%
הגידול בסך של כ- 5 מיליון ש"ח, נובע בעיקרו מעליה ב- EBITDA בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ובקיצוץ עליה בריבית הריאלית בסך של כ- 5 מיליון ש"ח.

שמירה על רמת מינוף תוך הגדלת יתרות נזילות

שמירה על רמת מינוף של 54% לצד הגדלת יתרות נזילות ומסגרות אשראי לסך כולל של 844 מליון ש"ח ומצבת נכסים בלתי משועבדים בשווי 4.2 מיליארד ש"ח.

אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

1. גיוס חוב

בפברואר, 2012 הורחבה בהנפקה פרטית למספר משקיעים מוסדיים, סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ג') (שהונפקה מכח דוח הצעת מדף מיום 28.9.09 על פי תשקיף מדף מיום 25.5.09), בהיקף של 31.5 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של כ- 35.6 מיליון ש"ח.

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

התמורה הכוללת נטו בסך של כ- 182 מיליון ש"ח מגלמת תשואה אפקטיבית של כ- 3% ברוטו במח"מ של 4.66 שנים.
לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ג') ראה נספח ד' לדוח הדירקטוריון.

2. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

- **פרויקט אטריום (רמת גן)** - התוכנית לתוספת בניה לכ-22 אלף מ"ר ברוטו עילי למשרדים ותעסוקה אושרה למתן תוקף ע"י וועדת משנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ולבניה, תל אביב, בחודש אפריל 2012. (התוכנית הינה טרום פרסום בילקוט הפירסומים).

- **זכויות חכירה במגרש בתוצרת הארץ (תל אביב)** - לחברה, יחד עם חברת גב ים לקרקעות בע"מ, מלוא זכויות החכירה המהוונות במגרש ריק ופנוי בשטח של כ-7.6 דונם ברחוב תוצרת הארץ 6-8 בתל-אביב (להלן "המגרש"), חלקן של החברה ושל גב ים במגרש הינו: החברה - 29.144% וגב ים - 70.856%.
ע"פ תב"ע קיימת מותר לבנות על המגרש כ- 25,600 מ"ר ברוטו עילי תעסוקה ומסחר בתוספת חניות.

בהיות החברה חוכרת של מגרש בשטח של כ- 3.2 דונם בדרך השלום 5 תל-אביב ("מגרש אמות"), הגובל במגרש, חתמו החברה וגב ים, במקביל לחתימת ההסכם, על הסכם שיתוף ביחס למגרש ומגרש אמות היוצרים יחדיו מתחם מאוחד בשטח של כ- 10.8 דונם, המסדיר את יחסי הצדדים בנוגע לפעילותם המשותפת. בכוונת החברות לאחד את החלקות ולהגיש תב"ע להגדלה משמעותית בזכויות הבניה במתחם המאוחד (הכוללות כיום זכויות בניה זמינות לכ- 35,000 מ"ר שטחים עיליים על פי תכניות בנין עיר תקפות) ולהקמתו, בנייתו וניהולו של פרויקט למשרדים, תעסוקה ומסחר על-גבי המתחם המאוחד, באופן שחלקו של כל צד בפרויקט הינו- 50%.

בנוסף, אמות וגב ים מנהלים מגעים ראשוניים להרחבת הפרויקט באמצעות צירוף מגרשים סמוכים, שיאפשרו הקמה של כ- 50 אלף מ"ר עילי, וכן חניון תת קרקעי לכ- 1,450 מקומות חניה.

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

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

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

3. תכנית אכיפה פנימית

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

4. תכנית תגמול

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

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

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

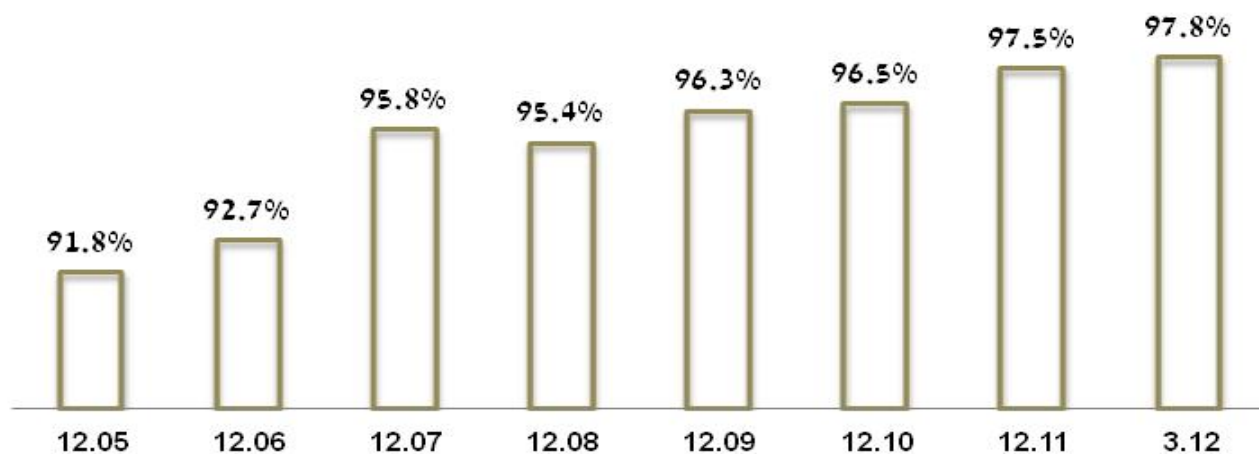
שימושים	שטח עילי ליום 31.03.12	NOI לתקופה 1-3.12	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.12	שעור תפוסה ליום 31.03.12	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.12
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	214,642	46,264	2,410,455	97.3%	590,197
מרכזים מסחריים	106,958	35,963	1,836,821	97.9%	61,789
סופרמרקטים	40,274	10,678	593,155	100.0%	-
פארקים תעשייתיים	216,632	18,416	936,059	98.1%	-
תחנות מרכזיות	12,111	1,235	76,255	91.1%	-
אחר	-	-	-	-	35,800
סך הכל	590,617	**112,556	*5,852,745	97.8%	687,786

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.03.12	NOI לתקופה 1-3.12	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.12	שעור תפוסה ליום 31.03.12	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.12
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	114,537	30,077	1,613,554	98.4%	287,791
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	229,702	44,416	2,323,752	96.6%	338,206
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	161,470	21,326	1,082,728	99%	-
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	84,908	16,737	833,259	97.9%	61,789
סך הכל	590,617	**112,556	*5,852,745	97.8%	687,786

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

השטח לא כולל כ- 9,100 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים), בשטח כולל של כ- 230 אלף מ"ר.

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



NOI (Net Operating Income)

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

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

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

צמיחה לצד השבחה (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 1</u> <u>2011</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2011</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2011</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2011</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2012</u>	באלפי ₪
101,117	103,634	106,665	107,269	107,686	ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾
2,330	2,301	2,939	1,773	-	נכסים שמינו נדל"ן בהקמה ⁽²⁾
-	381	2,570	3,430	4,240	נכסים בישראל שנרכשו ⁽³⁾
103,447	106,316	112,174	112,472	111,926	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI

(2) ת.מ חיפה ובנק מסד ת"א.

(3) נכס במודיעין ונכס בקיסריה.

ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2012 הסתכם ל-112 מיליון ש"ח לעומת 103 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-8.2%.

ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2012 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-108 מיליון ש"ח לעומת 101 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-6.5%.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2012:

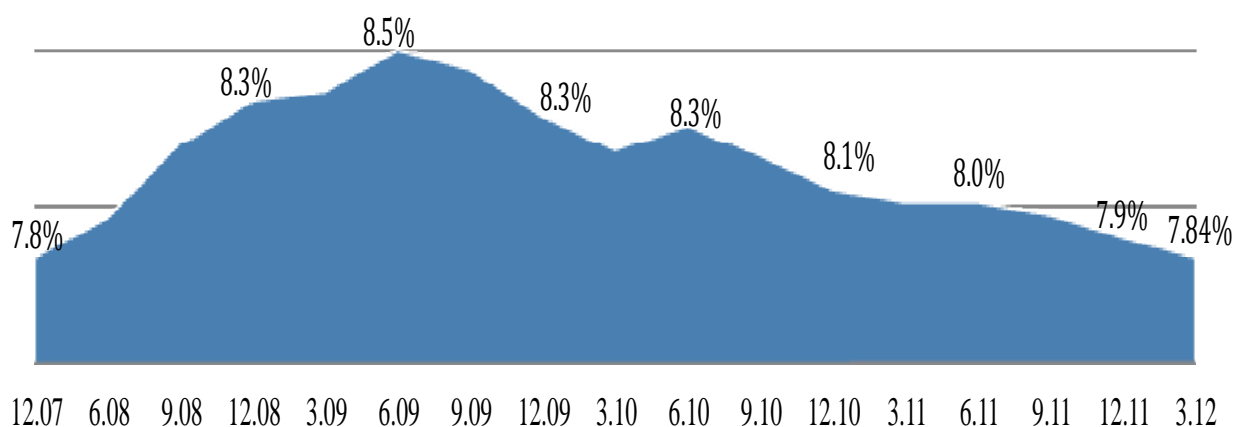
מיליוני ₪	
5,867	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2012
(105)	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
5,762	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2012
111.9	NOI רבעון ראשון 2012 בישראל
448	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2012
4	NOI צפוי בגין תוספות שכ"ד על פי חוזה שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו ובניכוי NOI בגין נכס שמוין לנדל"ן בהקמה
452	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.84%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

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

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

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

השינוי בשיעור התשואה המשוקלל בשנים האחרונות



(Funds From Operations) FFO

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

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

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

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

<u>לשנה</u> <u>2011</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/11</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/12</u>	
143,231	36,304	44,924	רווח נקי לתקופה
(13,408)	804	915	פעילות שהופסקה
(117,269)	-	-	התאמת שווי הוגן
151,208	(5,815)	17,163	מיסים נדחים
(968)	-	-	הפרשות
4,240	624	1,299	שערוך כתבי אופציות ואחרות
(907)	728	191	פחת, הפחתות ושונות
166,127	32,645	64,492	FFO נומינלי
76,028	23,912	(1,650)	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
242,155	56,557	62,842	FFO ריאלי
105	24.5	27	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב- FFO ברבעון ראשון לשנת 2012 לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעליה ב- EBITDA בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ובקיצוץ עליה בריבית הריאלית בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

FFO למניה עלה ל- 27 אגורות ברבעון הראשון לשנת 2012 מ- 24.5 אגורות ברבעון ראשון לשנת 2012, גידול של כ- 10.2%.

תחזית לשנת 2012

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

- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- מצבת הנכסים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2011.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2012.
- סביבת אינפלציה בשנת 2012 של כ- 2%.
- התחזית אינה מניחה רכישה או מימושים של נדל"ן להשקעה.

בפועל 2011	תחזית 2012	בפועל 1-3/12	
434	448-458	112	NOI (במיליוני ש"ח)
242	245-255	63	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
105	105-109	26.9	FFO / למניה (באגורות)

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

תוצאות הפעילות

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

לשנת	רבעון 1	רבעון 1	
2011	2011	2012	
493,221	118,951	127,020	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>58,812</u>	<u>15,504</u>	<u>15,094</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
434,409	103,447	111,926	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
117,269	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
41,308	10,044	9,666	הוצאות הנהלה וכלליות
915	228	228	תרומות
<u>(2,218)</u>	<u>1,075</u>	<u>(118)</u>	הוצאות אחרות, נטו
511,673	92,100	102,150	רווח מפעולות רגילות
<u>229,243</u>	<u>60,531</u>	<u>37,219</u>	הוצאות מימון, נטו
282,430	31,569	64,931	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסה
114,163	-	-	הוצאות מיסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה
<u>38,444</u>	<u>(5,539)</u>	<u>19,092</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
129,823	37,108	45,839	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>13,408</u>	<u>(804)</u>	<u>(915)</u>	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
143,231	36,304	44,924	רווח נקי לתקופה

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 127 מיליון ש"ח לעומת סך של 119 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-6.8%. הגידול בסך 8 מיליון ש"ח נובע מגידול בהכנסות מדמי שכירות בנכסים קיימים בסך 4 מיליון ש"ח ומגידול בהכנסות מרכישת נכסים נוספים במהלך 2011 בסך של כ-4 מיליון ש"ח.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-15 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בשנה המדווחת בסך של 10 מיליון ש"ח אשתקד בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ-37 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 61 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 24 מיליון ש"ח מוסבר כדלקמן :

- קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 22 מיליון ש"ח, עקב עליה בשיעור המדד ב- 0.87% בתקופה המקבילה אשתקד לעומת מדד אפס בתקופה המדווחת.
- גידול בהוצאות ריבית בסך 2 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי, נטו שהסתכם לתאריך המאזן בכ- 3.6 מיליארד .

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 19 מיליון ש"ח לעומת סך הכנסת מס של כ- 6 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקבוצה הגידול נובע הן מעלית מדד ברבעון המקביל אשתקד ב- 0.87% לעומת מדד אפס בתקופה המדווחת ומאי יצירת נכסי מיסים נדחים נוספים.

מזומנים, מסגרות אשראי ונכסים לא משועבדים

• תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 83 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 84 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

להלן המקורות והשימושים העיקריים בתקופה המדווחת עבור פעילות נמשכת:

במיליון ש"ח

<u>מקורות</u>	
83	מפעילות שוטפת
36	הנפקת אגרות חוב
21	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
4	אחרות
<u>144</u>	סך מקורות
<u>שימושים</u>	
71	השקעות בנדל"ן להשקעה והקמה
21	פרעון התחייבויות לזמן ארוך
2	השקעה ברכוש קבוע ואחרות
<u>94</u>	סה"כ שימושים
<u>50</u>	עליה במזומנים

החוב הפיננסי נטו לתאריך המאזן הינו כ- 3.6 מיליארד ש"ח.

כ- 65% מכלל הנדל"ן להשקעה של הקבוצה, ששווים כ- 4.2 מיליארד ש"ח אינם משועבדים.

מסגרות אשראי מאושרות

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

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

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

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

1. ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת שהיא משיעור של 25% מסך המאזן של החברה, בניכוי מזומן ושווי מזומן, בניכוי השקעות לזמן קצר (ניירות ערך סחירים לזמן קצר) ובניכוי ניירות ערך בקשר עם פעילות שהופסקה, על בסיס מאוחד.

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

3. אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

• **גרעון בהון החוזר**

הגרעון בהון החוזר ליום 31 במרץ 2012 הסתכם לסך של 77 מיליון ש"ח. לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקף של 600 מיליון ש"ח. בנוסף, לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של 4.2 מיליארד ש"ח. לפיכך, קיום גירעון בהון החוזר של החברה, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

• **דירוג אשראי**

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

• **מאזן הצמדה**

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3.8 מיליארד ש"ח, מתוכם 3.5 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 5.9 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח א' לדו"ח.

• **הון עצמי**

ההון העצמי הכספי ליום 31.03.12 הסתכם לסך של 2.39 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.27 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.11 הסתכם לסך של 2.38 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.23 ש"ח).

• **דיבידנד**

בחודש מרץ 2012, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2012 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 64 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2012, על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון הראשון של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה, (37,286 אלפי ש"ח) שישולם במהלך חודש אפריל 2012.
במאי 2012, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה (כ- 37,310 מיליון ש"ח) שישולם במהלך יוני 2012.

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

במבט קדימה

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

אבי מוסלר

מנכ"ל החברה

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 17 במאי, 2012.

נספחים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ו' - דוחות נפרדים

נספח א' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

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

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

2. סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד

א. מחירי נכסים מניבים

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

ב. עלות המימון

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

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

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

3. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

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

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 31/03/12	+2.5%	+5.0%	
83,471	41,735	*1,669,412	(41,735)	(83,471)	הלוואות צמודות מדד
<u>101,870</u>	<u>50,935</u>	<u>*2,037,408</u>	<u>(50,935)</u>	<u>(101,870)</u>	אג"ח צמודות מדד
185,341	92,671		(92,671)	(185,341)	

* השווי הוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי הוגן (לפי שיעור היוון של 3.4% - 4% בהתאם למח"מ) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן*	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/03/12	+5%	+10%	
(261)	(130)	414,656	130	259	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 31/03/12	+5%	+10%	
(24,725)	(12,285)	1,669,412	12,132	24,113	הלוואות שקליות
<u>(834)</u>	<u>(414)</u>	44,654	<u>408</u>	<u>811</u>	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(25,559)	(12,699)		12,540	24,925	

* השווי הוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

לשינויים בריבית לפדיון** (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		עליה בריבית לפדיון		שווי הוגן*
-10%	-5%	ליום 31/03/12	+5%	+10%
(17,395)	(8,665)	1,992,754	8,600	17,136
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		עליה בריבית לפדיון		שווי הוגן*
-10%	-5%	ליום 31/03/12	+5%	+10%
(19,328)	(11,207)	1,857,092	11,096	22,082
אג"ח מונפק				

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-31/03/12 3.4%).

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בשע"ח		עליה בשע"ח		שווי הוגן*
-10%	-5%	ליום 31/03/12	+5%	+10%
(11,913)	(5,956)	(119,125)	5,956	11,913
השקעות בדולר קנדי				
11,062	5,531	110,623	(5,531)	(11,062)
התחייבויות בדולר קנדי				
(850)	(425)		425	850
השקעות בדולר קנדי				

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה ריבית		עליה בריבית		שווי הוגן*
-10%	-5%	ליום 31/03/12	+5%	+10%
151	75	(119,125)	(78)	(154)
השקעות בדולר קנדי				
(535)	(273)	110,623	249	509
התחייבויות בדולר קנדי				
(384)	(198)		172	355
השקעות בדולר קנדי				

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

א. תרומות

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

ב. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

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

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

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

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

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

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

ג. דירקטורים בלתי תלויים

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

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

ד. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

ייחוד פעולות

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

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

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

תוכנית הביקורת

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

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

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

תכנית העבודה מאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה.

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר

מנכ"ל החברה.

הגשת דוחות הביקורת

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

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

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

תגמול

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

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

ה. הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

הוועדה וחבריה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת. חברי הוועדה הינם ה"ה אמיר ברנע (דירקטור חיצוני בלתי תלוי) המכהן כיו"ר הוועדה; אבירם ורטהים (דירקטור תלוי); ורדה לוי ואורלי ירקוני (בלתי תלוי). כל ארבעת חברי הוועדה נקבעו על ידי דירקטוריון החברה כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית וממילא הינם בעלי יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים. לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף ב. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2011. עובר למינויים, מסרו חברי הוועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים

על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות סמנכ"ל הכספים ובפיקוח מנכ"ל החברה. הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 9 במאי 2012. בישיבת הוועדה השתתפו שלושה חברי הוועדה (מר ורטהים לא נכח). כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, מנהל ייזום ושמאות בחברה ורואי החשבון המבקרים. מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2012. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים זאת, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה כמו כן ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושמו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות. הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון של שנת 2012 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון. הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 17 למאי 2012. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון נכחו שמונה מחברי הדירקטוריון.

1. הדירקטוריון

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2011 בביאור 18א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 24 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 214 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 145 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 21 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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

נספח ד'1 – גילוי יעוצי למתחזקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבפני הציבור (אג"ח סדרה א')

אפשרות המרה לגי"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרון וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרון	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/12	שווי נרסאי ליום 31/03/12	ערך ברוטו הכספים ליום 31/03/12	ערך נקיב צמוד ליום 31/03/12	ערך נקיב נומינלי ליום 31/03/12 ²	ערך נקיב במועד ההתפקה	מועד ההתפקה
אין	מודד המחיר לצרכן בגין חודש אפריל-2006	5 בגילי של כל אחת מהשנים 2007-2019 (כולל)	5 בגילי של כל אחת מהשנים 2010- 2019 (כולל)	4.95%	43,250	1,356,916	1,189,875	1,189,875	1,146,528	500,000	05/06/06
שעבודים	ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	דירוג מיינום 22.12.11 Aa3/Stable	דירוג מיינום 22.12.11 A1/Positive	דירוג מיינום 16.1.11 17.1.10 ועד 16.1.11 ilA/Stable	דירוג נוכחי מיינום 16.1.11 ilA+/Stable	דירוג מיינום 16.1.11 17.1.10 ועד 16.1.11 ilA/Stable	דירוג מיינום 16.1.11 17.1.10 ועד 16.1.11 ilA/Negative	דירוג מיינום 16.1.11 17.1.10 ועד 16.1.11 ilA/Negative	דירוג מיינום 16.1.11 17.1.10 ועד 16.1.11 ilA/Negative	דירוג מיינום 16.1.11 17.1.10 ועד 16.1.11 ilA/Negative
שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח.	אין	דירוג מיינום 22.6.10 ועד 22.6.10 A1/Negative	דירוג מיינום 22.6.10 ועד 22.6.10 Aa3/Stable	דירוג מיינום 22.6.10 ועד 22.6.10 A1/Negative	דירוג מיינום 22.6.10 ועד 22.6.10 A1/Negative	דירוג מיינום 22.6.10 ועד 22.6.10 A1/Negative	דירוג מיינום 22.6.10 ועד 22.6.10 A1/Negative	דירוג מיינום 22.6.10 ועד 22.6.10 A1/Negative	דירוג מיינום 22.6.10 ועד 22.6.10 A1/Negative	דירוג מיינום 22.6.10 ועד 22.6.10 A1/Negative	דירוג מיינום 22.6.10 ועד 22.6.10 A1/Negative

זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפורה של תעודות ההתחייבות לגי"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה

לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי התחייבות הבורסה, הזכות להחליט על מתיקה מהירשום למסחר של אגרות חוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מועד לעת בהתחייבות הבורסה בדרב המתיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך החלטתה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים למתחזקים באגרות חוב לפדותן. החברה תשלם למתחזקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיידי ונשעי עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המתחזקים הרשומים באגרות החוב.

קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בהתחייבות לגי"ע ממחזקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.

² גידול בערך הנקיב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למתחזקים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 בעקבות מימוש והמרת החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר (סדרה א') ומביצוע הקצאה פרטית של 40,000,000 ש"ח ע.ג. לנרסאים מוסדיים בדצמבר 2009.

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

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

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

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרן וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שצמחה ליום 31/03/12	שווי בורסאי ליום 31/03/12	ערך ברוחית הכספים ליום 31/03/12	ערך נקיב צמוד ליום 31/03/12	ערך נקיב נומינלי ליום 31/03/12	ערך נקיב במועד ההצפנה	מועד ההצפנה
אין	מודד המתקרים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל)	4.9%	6,784	638,838	586,812	586,812	3545,082	168,000	31/12/09
באלפי ש"ח											
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפורה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושן					<p>לידיקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות חוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שקיבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הגיל, על מועד פדיון מוקדם שבו ראויים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון באגרות החוב לפדותן. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדה"ח מיידי וישעי עיתוננים 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 יפדו אותן במועד המוקדם, אך חן תימחקנה ממסחר.</p>						
שעבודים	ערבות לתשלום ההתחייבות	<p>זירוג נוכחי מיום 22.12.11 Aa3/Stable</p> <p>זירוג מ-20.12.10 ועד 22.12.11 A1/Positive</p> <p>זירוג מ-22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable</p> <p>זירוג מ-31.12.09 ועד 22.6.10 A1/Negative</p>									
אין	אין										

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

מהותיות הסדרה (סד התחייבויות התאגיד על פניה לתום שנת הדיווח כפי האגון בדוח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים והתחייבויות לפי שטר הנאמנות	דרד בה אשור השינויים	שינוי בתנאים בהתעודות ההתחייבות לעניין בעבותות במהלך תקופת הדיווח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשני, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקופת השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות לתעודות ההתחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים בתנאים באגרות חוב (סדרה ג') לשני, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדיווח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

סלפון	כתובת	שם האחראי על הסדרה	שם חברת הנאמנות
03-5274867	חיקון 113, תל אביב	עריד דן אבנור	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ

אמות השקעות בע"מ

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה ליום 31 במרץ, 2012 (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות	ללא הצמדה	הצמדה למדד	מטח אחר *	דולר ארה"ב	דולר קנדי	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
244,100	-	241,873	-	713	-	1,514	רכוש שוטף כספי
19,303	-	19,303	-	-	-	-	מזומנים ושווי מזומנים
357	357	-	-	-	-	-	לקוחות
17,983	1,742	16,241	-	-	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
117,109	172	-	-	-	-	116,937	חייבים ויתרות חובה
398,852	2,271	277,417	-	713	-	118,451	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
-	-	-	-	-	-	-	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
15,162	-	15,162	-	-	-	-	נכס פיננסי זמין למכירה
18,745	524	-	18,221	-	-	-	יתרות חובה לזמן ארוך
432,759	2,795	292,579	18,221	713	-	118,451	סך נכסים כספיים
6,554,727	6,554,727	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה
15,335	15,335	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
7,885	7,885	-	-	-	-	-	נכסי מסים נדחים
6,577,947	6,577,947	-	-	-	-	-	סך נכסים לא כספיים
7,010,706	6,580,742	292,579	18,221	713	-	118,451	סך הנכסים
							התחייבויות שוטפות
287,268	-	16,197	237,559	686	32,826	-	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
9,709	-	9,709	-	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
4,858	4,858	-	-	-	-	-	התחייבויות מס שוטפות
100,946	10,000	27,605	63,341	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
18,955	-	18,955	-	-	-	-	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
37,286	-	37,286	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז
16,624	7,025	-	-	-	-	9,599	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
475,646	21,883	109,752	300,900	686	32,826	9,599	
							התחייבויות שאינן שוטפות
1,665,390	-	-	1,665,390	-	-	-	אגרות חוב
98,488	-	-	-	-	-	98,488	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
1,901,967	-	368,118	1,527,841	6,008	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
3,665,845	-	368,118	3,193,231	6,008	-	98,488	
4,141,491	21,883	477,870	3,494,131	6,694	32,826	108,087	סך התחייבויות כספיות
410,271	410,271	-	-	-	-	-	מיסים נדחים
20,566	20,566	-	-	-	-	-	הפרשות
44,626	1,717	-	42,909	-	-	-	אחרות
475,463	432,554	-	42,909	-	-	-	סך התחייבויות לא כספיות
4,616,954	454,437	477,870	3,537,040	6,694	32,826	108,087	סך ההתחייבויות
(3,708,732)	(19,088)	(185,291)	(3,475,910)	(5,981)	(32,826)	10,364	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

* בעיקר יורו ופוריינט הונגרי

אמות השקעות בע"מ

נספח ו' - דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2012**

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של אמות השקעות בע"מ וחברות בנות (להלן - הקבוצה), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2012 ואת הדוח התמציתי המאוחד על הרווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון העצמי ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 התמציתי לתקופת הביניים של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 41% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2012, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות 51% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי התמציתי לתקופת הביניים של אותם תאגידי נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותם תאגידי, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 17 במאי 2012

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2011	2012	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
196,265	43,803	244,100	רכוש שוטף
-	5,515	-	מזומנים ושווי מזומנים
17,061	15,621	19,303	פיקדונות ומזומנים מוגבלים
904	2,209	357	לקוחות
28,991	24,812	17,983	נכסי מס שוטפים, נטו
4,000	66,361	-	חייבים ויתרות חובה
116,987	21,698	117,109	נכס מיועד למימוש
364,208	180,019	398,852	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
			סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
5,826,830	5,457,118	5,866,941	נדל"ן להשקעה
658,868	516,203	687,786	נדל"ן להשקעה בהקמה
6,485,698	5,973,321	6,554,727	יתרות חובה לזמן ארוך
4,790	4,876	18,745	רכוש קבוע, נטו
15,207	45,221	15,335	נכסי מיסים נדחים
7,885	17,677	7,885	נכס פיננסי זמין למכירה
15,794	-	15,162	ניירות ערך המוחזקים לפדיון בקשר לפעילות שהופסקה
-	101,643	-	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
6,529,374	6,142,738	6,611,854	סך-הכל נכסים
6,893,582	6,322,757	7,010,706	התחייבויות שוטפות
286,706	322,918	287,268	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
16,883	20,434	9,709	ספקים ונותני שירותים
3,237	2,325	4,858	התחייבויות מס שוטפות, נטו
81,811	100,923	100,946	זכאים ויתרות זכות
23,660	23,369	18,955	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	32,268	37,286	דיבידנד שהוכרז
-	39,005	-	התחייבויות מיועדות למימוש
18,476	16,158	16,624	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
430,773	557,400	475,646	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
1,631,988	1,593,081	1,665,390	אגרות חוב
1,899,574	1,405,145	1,901,967	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
20,716	25,004	20,566	הפרשות
35,680	46,241	44,626	אחרות
389,344	242,150	410,271	מיסים נדחים, נטו
102,349	101,690	98,488	אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
4,079,651	3,413,311	4,141,308	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון עצמי
2,383,272	2,352,153	2,393,869	הון עצמי המיוחס לבעלי המניות של החברה
(114)	(107)	(117)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,383,158	2,352,046	2,393,752	סך-הכל הון עצמי
6,893,582	6,322,757	7,010,706	סך-הכל התחייבויות והון עצמי

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
17 במאי, 2012

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2011	2012	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
493,221	118,951	127,020	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
58,812	15,504	15,094	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
434,409	103,447	111,926	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
117,269	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
551,678	103,447	111,926	הוצאות הנהלה וכלליות
41,308	10,044	9,666	תרומות
915	228	228	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(2,218)	1,075	(118)	רווח מפעולות רגילות
511,673	92,100	102,150	הכנסות מימון
2,269	712	1,211	הוצאות מימון
(231,512)	(61,243)	(38,430)	הוצאות מימון, נטו
(229,243)	(60,531)	(37,219)	רווח לפני מיסים על ההכנסה
282,430	31,569	64,931	הכנסות (הוצאות) מיסים על ההכנסה
(152,607)	5,539	(19,092)	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
129,823	37,108	45,839	רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
13,408	(804)	(915)	רווח נקי לתקופה
143,231	36,304	44,924	
143,240	36,480	44,927	מיוחס ל:
(9)	(176)	(3)	בעלי מניות החברה
143,231	36,304	44,924	בעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
			רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
0.56	0.16	0.20	בסיסי
0.06	(0.00)	(0.00)	מפעילות נמשכת
0.62	0.16	0.20	מפעילות שהופסקה
			סך-הכל
0.56	0.16	0.20	בדילול מלא
0.06	(0.00)	(0.00)	מפעילות נמשכת
0.62	0.16	0.20	מפעילות שהופסקה
			סך-הכל
230,902	230,478	232,908	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
231,200	232,891	233,158	בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)
			בסיסי
			בדילול מלא

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2012	2011
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
143,231	36,304	44,924
(4,162)	-	406
(106)	193	88
(4,268)	193	494
<u>138,963</u>	<u>36,497</u>	<u>45,418</u>
138,972	36,673	45,421
(9)	(176)	(3)
<u>138,963</u>	<u>36,497</u>	<u>45,418</u>

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס)

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

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

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

התאמות	סך-הכל		התאמות		קרן הון בגין		הון המניית		
	מיוחדים לבעלי המניות	של החברה	מורגום זוחות כספיים של פעילות חוץ	עודפים	עסקאות תשלום	מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניית
סך-הכל	זכיות שאינו מקנות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון עצמי	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,346,251	(105)	2,346,356	-	950,092	9,540	8,357	1,107,523	270,844	-
36,304	(176)	36,480	-	36,480	-	-	-	-	-
193	-	193	193	-	-	-	-	-	-
36,497	(176)	36,673	193	36,480	-	-	-	-	-
942	-	942	-	-	(506)	-	1,290	158	-
560	174	386	-	-	386	-	-	-	-
64	-	64	-	-	64	-	-	-	-
(32,268)	-	(32,268)	-	(32,268)	-	-	-	-	-
2,352,046	(107)	2,352,153	193	954,304	9,484	8,357	1,108,813	271,002	-

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

יתרה ליום 1 בינואר 2011
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
זקופת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
יתרה ליום 31 במרץ 2011

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

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

הביאורים המפורטים לזוחות הכספיים המאוחזים התמציתיים בניניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

אמות השקעות בע"מ
דוח תמציתי מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
	ביום 31 במרץ	
	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
143,231	36,304	44,924
84,404	47,900	37,576
227,635	84,204	82,500
(7,392)	(1,887)	(1,473)
220,243	82,317	81,027
(422,845)	(33,968)	(71,205)
-	-	2,056
30,518	-	-
33,006	-	-
(2,481)	(7,617)	(368)
(361,802)	(41,585)	(69,517)
12,639	-	-
(349,163)	(41,585)	(69,517)
576,344	15,265	20,610
(129,304)	-	-
163,527	-	35,540
12,160	821	900
19	-	38
(86,165)	(16,623)	(21,158)
(152,849)	-	-
(96,789)	(41,149)	840
286,943	(41,686)	36,770
(5,675)	812	(500)
281,268	(40,874)	36,270
152,776	933	49,753
(428)	(1,075)	(1,973)
61	89	55
43,856	43,856	196,265
196,265	43,803	244,100

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

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

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 דיבידנד ששולם

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה

מימוש כתבי אופציה לעובדים

הנפקת מניות לדירקטורים

פרעון הלוואות לזמן ארוך

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(117,269)	-	-
(13,408)	804	915
41,982	14,742	(728)
34,046	8,664	(923)
4,240	624	1,299
151,208	(5,815)	17,163
(1,875)	729	191
98,924	19,748	17,917
(3,900)	(1,690)	(2,224)
(1,951)	3,326	5,136
(4,039)	6,479	(3,774)
847	564	132
(5,477)	19,473	20,389
(14,520)	28,152	19,659
84,404	47,900	37,576
13,469	1,240	2,276
208	-	-
-	32,268	37,286
162,841	16,696	22,998
1,684	47	1,211
1,295	301	2,328
1,843	468	599

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. עסקאות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שנתקבלו

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2012
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

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

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

ליום 31 במרץ 2012 בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2011. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת שווי.

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

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

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים

לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2012

(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

ל ש נ ה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2011	2012
%	%	%
2.17	0.70	0.38
2.55	0.87	-
		מדד המחירים לצרכן
		בישראל (מדד בגין)
		בישראל (מדד ידוע)
		שער חליפין מול הש"ח
7.66	(1.90)	(2.50)
5.20	1.11	(0.05)
(6.19)	10.00	6.53
		דולר ארה"ב
		דולר קנדי
		פריינט הונגרי (HUF)

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2012
(בלתי מבוקר)

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

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

• **תיקון IAS 12 "מיסים על הכנסה"**

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

• **תיקון IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה" (קיצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)**

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

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

• **תיקון IFRS 7 "מכשירים פיננסיים: גילויים" (קיצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות)**

התיקון קובע דרישות גילוי נוספות בנוגע לקיצוץ נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות על מנת לאפשר הערכה של ההשפעות האפשריות של הסכמי הקיצוץ למיניהם. התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחריו. אימוץ מוקדם אפשרי.

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

• **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

• **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**

• **IFRS 11 "הסדרים משותפים"**

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

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

• **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2012
(בלתי מבוקר)

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

א. דיבידנד שהוכרז:

בהמשך למדיניות חלוקת דיבידנד של החברה, בחודש מרץ 2012 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2012 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.64 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, הכריזה החברה בחודש מרץ, 2012 על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון הראשון, של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה (37 מיליון ש"ח) שישולם במהלך חודש אפריל. במאי 2012, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2012 בסך של 16 אגורות למניה (כ-37 מיליון ש"ח) שישולם בחודש יוני, 2012.

ב. אגרות חוב סדרה ג':

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

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

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 במרץ 2012**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2012

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

43	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
44	נתונים על המצב הכספי
45	נתונים על הרווח והפסד
46	נתונים על הרווח הכולל
47-48	נתונים על תזרימי המזומנים
49	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 38'
לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2012, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה 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 31 במרץ 2012 הסתכם לסך של 771,610 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 27,759 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
 רואי חשבון

תל אביב, 17 במאי 2012.

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
167,230	12,026	57,061
6,563	4,811	9,302
72,958	73,576	40,259
79,239	76,316	203,320
4,000	4,000	-
41	32	45
330,031	170,761	309,987
2,678,688	2,399,923	2,656,837
498,010	385,477	574,092
3,176,698	2,785,400	3,230,929
1,970,954	1,999,937	2,017,311
996,969	969,295	1,022,372
326	4	364
13,803	13,890	14,222
15,794	-	15,162
6,174,544	5,768,526	6,300,360
6,504,575	5,939,287	6,610,347
228,738	284,643	229,336
3,079	1,984	2,214
1,804	2,069	1,781
219,177	211,581	227,848
6,395	10,201	6,275
-	32,268	37,286
7,000	7,000	7,000
466,193	549,746	511,740
1,631,988	1,593,081	1,665,390
1,761,347	1,260,112	1,766,307
20,716	22,004	20,566
4,510	3,881	4,831
5,363	15,023	5,550
231,186	143,287	242,094
3,655,110	3,037,388	3,704,738
2,383,272	2,352,153	2,393,869
6,504,575	5,939,287	6,610,347

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

רכוש בלתי שוטף
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה

הלוואות 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
דיבידנד שהוכרז
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
סך-הכל התחייבויות שוטפות

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

הון עצמי
סך-הכל התחייבויות והון עצמי

17 במאי, 2012

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר בלוזר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2011	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	
204,715	47,416	54,479
15,232	3,357	5,242
189,483	44,059	49,237
71,219	-	-
260,702	44,059	49,237
14,240	7,780	2,586
900	225	225
245,562	36,054	46,426
88,960	24,721	24,060
(216,555)	(60,622)	(39,572)
117,967	153	30,914
(3,329)	416	436
92,693	32,793	26,121
207,331	33,362	57,471
81,993	(2,939)	12,506
125,338	36,301	44,965
17,902	3	(38)
143,240	36,304	44,927

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

הוצאות הנהלה וכלליות
 תרומות

רווח מפעולות רגילות
 הכנסות מימון
 הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון
 הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
 חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה
 הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה
רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
 רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2011	2012
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
143,240	36,304	44,927
(4,162)	-	406
(106)	193	88
<u>138,972</u>	<u>36,497</u>	<u>45,421</u>

רווח כולל אחר (לאחר השפעת מס):

רווח נקי לתקופה

שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
143,240	36,304	44,927
(15,705)	11,827	2,600
127,535	48,131	47,527
(5,026)	(70)	(37)
122,509	48,061	47,490
(341,143)	(20,687)	(49,493)
-	-	(151,004)
1,570	1,818	2,056
53,381	822	-
32,065	1,500	1,500
-	-	444
(254,127)	(16,547)	(196,497)
-	-	-
(254,127)	(16,547)	(196,497)
(129,304)	-	-
163,527	-	35,540
12,160	821	900
576,344	15,265	20,923
19	-	38
(72,466)	(13,460)	(18,618)
(152,849)	-	-
(112,061)	(35,532)	60
285,371	(32,906)	38,843
-	-	-
285,371	(32,906)	38,843
158,779	(1,322)	(110,127)
(5,026)	(70)	(37)
78	19	(5)
13,399	13,399	167,230
167,230	12,026	57,061

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

גביית הלוואות ושטרי הון

דיבידנד מחברות מוחזקות

אחרות

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת אגרות חוב וכתבי אופציה להמרה לאגרות חוב בניכוי הוצאות

הנפקה

תמורה ממימוש כתבי אופציה לעובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקה מניות לדירקטורים

פרעון הלוואות לזמן ארוך

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות נמשכת

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2011	2011	2012
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(71,219)	-	-
(92,693)	(32,793)	(26,121)
(17,902)	(3)	38
6,476	1,545	(5,664)
30,077	8,770	-
4,240	624	1,299
84,400	(3,499)	11,945
812	364	119
(55,809)	(24,992)	(18,384)
(3,762)	(2,010)	(2,598)
(5,440)	(5,403)	(16,112)
(584)	(1,679)	(2,126)
597	274	78
49,293	45,637	41,742
40,104	36,819	20,984
(15,705)	11,827	2,600
1,375	1,240	2,276
208	-	-
-	32,268	37,286
153,311	14,625	19,972
1,672	47	405
272	5	17
-	-	-

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים שנתקבלו

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) הלוואות לחברות בנות:

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

חלק ה'

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

אמות השקעות בע"מ ("החברה")

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2011 (להלן- הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 במרץ 2012 היא **אפקטיבית**.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי 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 הראשון של שנת 2012 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן – הדוח התקופתי לשנת 2011) 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 38(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 הראשון של שנת 2012 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך –
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך –
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן – הדוח התקופתי לשנת 2011) 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.