



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 31.03.14

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2014

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-35	דוח הדירקטוריון
36	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
37	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
38	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
39	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
40-42	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
43-44	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
45-47	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
48-54	דוחות כספיים נפרדים
55-58	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ, 2014

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ, 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 תאגידיה 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- 60% מההון).

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

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

שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

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

הנהלת החברה מאמינה כי ההצגה של נתונים כספיים הנובעת מיישומו של תקן זה מקשה על דרך הצגת הנתונים הכספיים המלאים בדבר מדדי הביצוע של פעילות הקבוצה בכללותה.

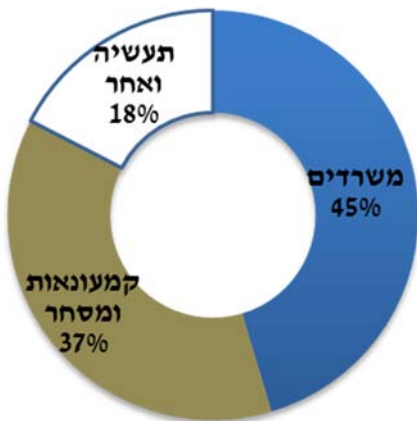
לצורך הגברת שקיפות הנתונים כלפי: אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את **הדוחות המאוחדים המורחבים** העשויים להבהיר ולשפר את איכות דיווחי החברה (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 במרץ, 2014 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים 95¹ נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ-963 אלף מ"ר חלק החברה, כ-682 אלפי מ"ר שטחי השכרה עיליים וכ-281 אלפי מ"ר שטחי חניה. בנוסף, לחברה 7 נכסים ומקרקעין לפיתוח.

הנכסים הנ"ל פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,500 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.03.14 הינו 94% (בנטרול נכס שמוין מנדל"ן בהקמה ב-31/12/13) 95.4% לעומת 96.6% ליום 31.03.13. הירידה בשיעור התפוסה נובעת בעיקרה מפינוי שטחים של חברת הייטק אשר חוזה השכירות שלה הסתיים ברבעון, ברמת החייל בתל אביב. ברבעון השני של השנה שוכר גדול פינה את המושכר והחברה צופה כי שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה יסתכם בכ-93% לתום הרבעון השני של השנה. 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.

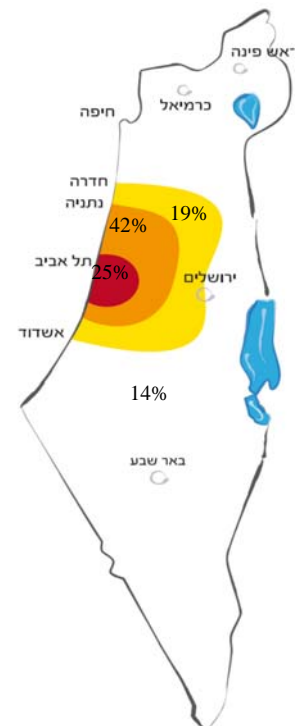
פילוח שווי נכסי הקבוצה



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 עקבא	כפר סבא	גפתיים
מעלות	רחובות	תענה	
נהריה	ירושלים	ראש העין	
קרמאל	מודיעין	פתחתקווה	
עכו	אשדוד	קריית אנו	
קריות		חולון	
חיפה		ראשלייז	
אשקלון		בת ים	
דימונה		לוד	
באר שבע			

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

2013	רבעון 1 2013	רבעון 1 2014	% שינוי 2013/14	
480	117	123	4.7%	NOI
437	106	113	6.6%	EBITDA
232	48	64	31.8%	רווח נקי לתקופה
274	66	72	9.7%	FFO ריאלי
110.4	28.2	27.6	(2.1%)	FFO למניה (אגורות)

NOI

NOI בסך של 123 מיליון ש"ח מהווה גידול של כ- 4.7% לעומת אשתקד
גידול של 6 מיליון ש"ח לעומת אשתקד אשר נובע בעיקרו מגידול של כ- 8 מיליון ש"ח מרכישת נכסים.

EBITDA

EBITDA בסך של 113 מיליון ש"ח המהווה גידול של כ- 6.6% לעומת אשתקד
גידול של 7 מיליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI של 6 מיליון ש"ח.

FFO

FFO בסך של 72 מיליון ש"ח המהווה גידול של כ- 9.7% לעומת אשתקד
גידול של 6 מיליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBITDA בסך של כ- 7 מיליון ש"ח.
הירידה ב- FFO למניה לעומת רבעון מקביל אשתקד נובעת בעיקרה מהנפקת הון בשיעור 11.6% במהלך יוני 2013.

שיפור ברמת מינוף תוך הגדלת יתרות נזילות

רמת מינוף בשיעור של 53% לעומת 54% אשתקד, השיפור נובע בעיקרו מהנפקת הון במהלך השנה, לצד הגדלת יתרות נזילות ומסגרות אשראי לסך כולל של כ- 0.6 מיליארד ש"ח ומצבת נכסים בלתי משועבדים בשווי 5.5 מיליארד ש"ח.

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

שוי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.14	שעור תפוסה ליום 31.03.14	שוי נכסים להשבחה ליום 31.03.14	שוי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.14	NOI לתקופה 1- 3/14	שטח עילי ליום 31.03.14	שימושים
באלפי ₪	%	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	מ"ר	
764,603	88.7%		3,094,582	52,203	(1)267,272	משרדים
65,301	97.3%		1,915,997	35,764	107,772	מרכזים מסחריים
-	100.0%		618,222	11,274	40,274	סופרמרקטים
-	97.1%		1,102,500	21,530	255,372	פארקים תעשייתיים
-	100%		72,975	1,192	10,958	תחנות מרכזיות
113,481	-	73,761	-	-	-	אחר
943,385	(2)94%	73,761	(3)6,804,276	(4)123,006	681,649	סך הכל

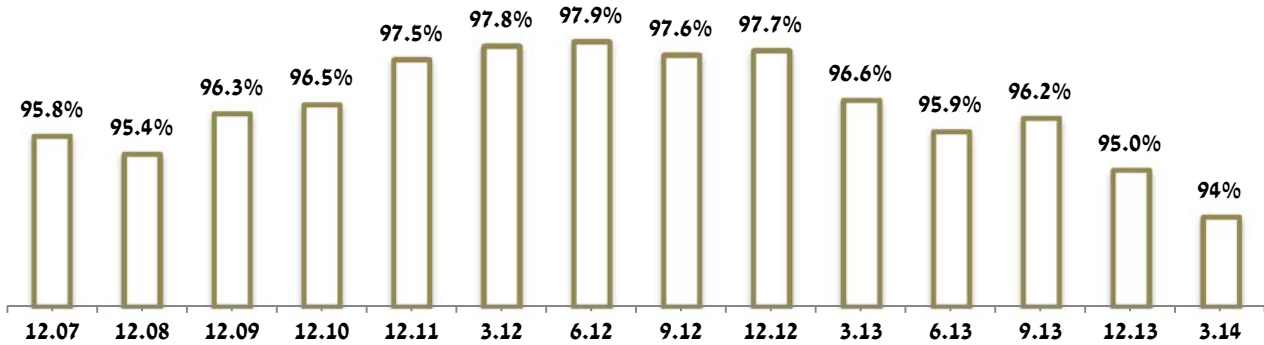
(1) כולל תוספת שטחים בגין נכס שבנייתו נסתיימה בהיקף של כ- 27.7 אלף מ"ר ומושכר בשיעור כ- 60%.
(2) שיעור התפוסה הינו כ- 95% בנטרול נכס שמוין מנדל"ן בהקמה ב- 32/12/13.

שוי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.14	שעור תפוסה ליום 31.03.14	שוי נכסים להשבחה ליום 31.03.14	שוי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.14	NOI לתקופה 1-3/14	שטח עילי ליום 31.03.14	אזור גיאוגרפי
באלפי ₪	%	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	מ"ר	
640,993	94.2%	10,661	1,710,095	31,109	114,274	מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)
213,077	91.1%		2,845,785	48,308	275,457	מעגל 2 (עוטף גוש דן)
13,514	96.4%	63,100	1,299,175	24,776	184,676	מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)
75,801	97.3%		949,221	17,770	107,242	מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)
943,385	94%	73,761	(3)6,804,276	(4)123,006	681,649	סך הכל

(3) לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי. (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.

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

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



הירידה בשיעור התפוסה נובעת בעיקרה מפינוי שטחים של חברת הייטק אשר חוזה השכירות שלה הסתיים ברבעון, ברמת החייל בתל אביב. ברבעון השני של השנה שוכר גדול פינה את המושכר והחברה צופה כי שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה יסתכם בכ- 93% לתום הרבעון השני של השנה. הפינויים הני"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.

(Net Operating Income) NOI

להלן מידע אודות ה-NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה בישראל:

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת מהאינדיקציות לקביעת 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.

<u>רבעון 1</u> <u>2013</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2013</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2013</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2013</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2014</u>	באלפי ₪
117,325	118,424	113,439	116,807	115,003	ישראל – נכסים קיימים בתקופה (1)
125	4,054	5,369	4,421	8,003	נכסים בישראל שנרכשו (2)
117,450	122,478	118,808	121,228	123,006	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI

(2) בעיקר בנין משרדים ביהוד.

ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2014 הסתכם ל-123 מיליון ש"ח לעומת 117 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד **גידול של כ-4.7%**.

ה-NOI מנכסים קיימים (Same property NOI) ברבעון הראשון של שנת 2014 הסתכם לסך של כ-115 מיליון ש"ח לעומת 117 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה קיטון של כ-2%, עקב הכנסה חד פעמית שנתקבלה ברבעון המקביל ופינוי שטחים.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2014:

מיליוני ₪	
6,888	נדל"ן להשקעה בדו"ח המאוחד המורחב ליום 31 במרץ, 2014
(74)	בניכוי- שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
6,813	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2014
(361)	בניכוי – שווי מיוחס לשטחים פנויים
<u>14</u>	השקעות צפויות
6,466	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2014
123	NOI רבעון ראשון 2014 בישראל
492	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2014
<u>5</u>	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
497	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.69%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

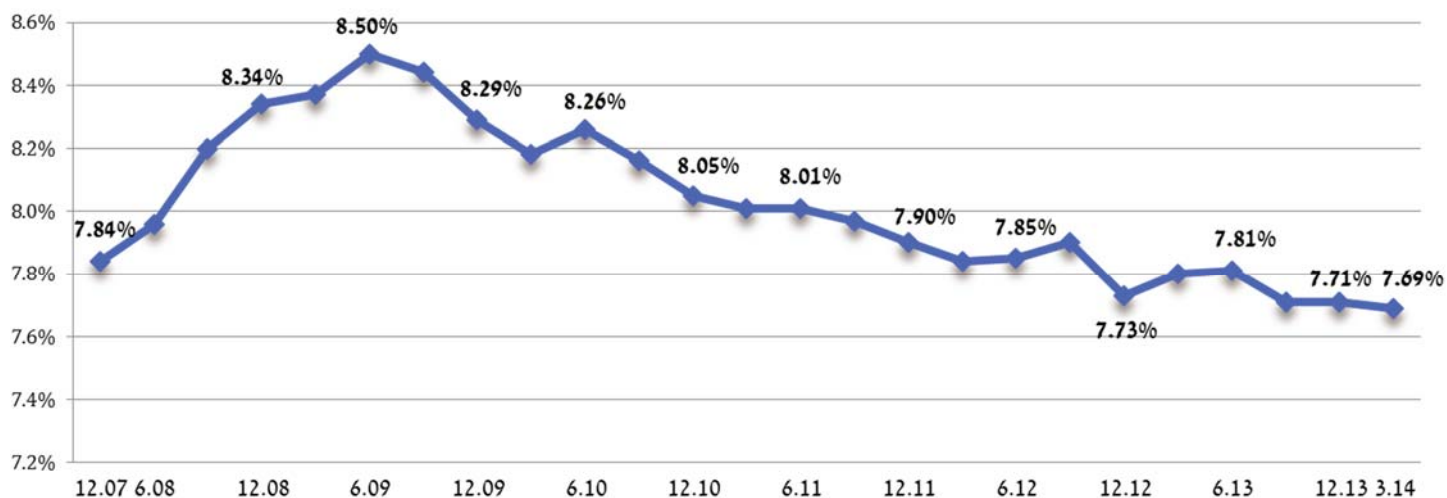
(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 8.

שיעור ההיוון ירד עקב שיעור מדד שלילי בתקופה המדווחת.

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

כל שינוי חיובי או שלילי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) משפיע בממוצע על שווי תיק הנדל"ן של הקבוצה בכ- 211 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>2013</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/13</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/14</u>	
231,718	48,363	63,769	רווח נקי לתקופה
2,609	2,332	-	פעילות שהופסקה
(113,216)	-	-	התאמת שווי הוגן
80,232	12,500	30,609	מיסים נדחים
1,782	1,113	590	הפרשות
2,628	643	459	שערוך כתבי אופציות ואחרות
874	476	309	פחת, הפחתות ושונות
206,627	65,427	95,736	FFO נומינלי
66,902	297	(23,623)	נוסף – הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
273,529	65,724	72,113	FFO ריאלי
247,675	233,376	260,995	מספר מניות משוקלל
110.4	28.2	27.6	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 6 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעלייה ב- EBITDA. ה- FFO ברבעון הנוכחי כולל הוצאות מימון גבוהות, עקב הפסקת היוון מימון בגין נכס שמוין מנדל"ן בהקמה ונמצא בשלבי איכלוס.

FFO למניה בתקופה המדווחת הגיע ל- 27.6 אגורות, לעומת 28.2 אגורות בתקופה המקבילה לשנת 2013, **קיטון של כ- 2.2%** בעקבות העובדה שהחברה הנפיקה ביוני 2013 כ- 27,112 מיליון ע.נ מניות (כ- 11.6% מהון המניות הקיים ערב ההנפקה) בתמורה לסך של כ- 283 מיליון ש"ח תוך הורדת שיעור המינוף מ- 56% ל- 53%.

תחזית לשנת 2014

להלן תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2014. כאשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2014.
- רכישת נכסים במהלך 2014 בהיקף של כ- 400 מיליון ש"ח (למועד יום פרסום דוח זה עדיין לא נרכשו נכסים).
- במידה וירכשו נכסים כאמור לעיל, צופה החברה גיוס הון במהלך המחצית השנייה של שנת 2014 של כ- 20 מיליון ע.ג. בהיקף של כ- 220 מיליון ש"ח.
- סביבת אינפלציה בשנת 2014 של כ- 1.5%.

בפועל 2013 ³	תחזית 2014	בפועל 1-3/14	
480	505-515	123	NOI (במיליוני ש"ח)
274	290-300	72	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
110.4	109-113	27.6	/ 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.

³ לפי דוח מאוחד מורחב.

תוצאות הפעילות⁴

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

לשנת	רבעון 1	רבעון 1	
2013	2013	2014	
547,732	132,761	139,391	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>67,768</u>	<u>15,309</u>	<u>16,385</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
479,964	117,452	123,006	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
113,216	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
41,028	9,657	9,620	הוצאות הנהלה וכלליות
909	227	225	תרומות
<u>2,340</u>	<u>1,133</u>	<u>762</u>	הוצאות אחרות, נטו
548,903	106,435	112,399	רווח מפעולות רגילות
<u>230,588</u>	<u>41,929</u>	<u>17,099</u>	הוצאות מימון, נטו
318,315	64,506	95,300	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסה
28,609	-	-	הוצאות מיסים בגין שינוי בשיעורי מס בעקבות חקיקה
<u>55,379</u>	<u>13,811</u>	<u>31,531</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
234,327	50,695	63,769	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>(2,609)</u>	<u>(2,332)</u>	=	הפסד מפעילות שהופסקה, נטו
231,718	48,363	63,769	רווח נקי לתקופה

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 139 מיליון ש"ח לעומת סך של 133 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-5%. הגידול בסך כ-7 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהכנסות מרכישת נכסים במהלך 2013.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-16 מיליון ש"ח לעומת סך של 15 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

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

⁴ לדוחות המאוחדים מורחבים ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון.

הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ-17 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 42 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 25 מיליון ש"ח מוסבר כדלקמן :

- מהכנסות מימון מהפרשי הצמדה בסך של כ-23 מיליון ש"ח, עקב ירידה בשיעור המדד ב-0.68% בתקופה המדווחת לעומת שיעור מדד אפסי ברבעון המקביל אשתקד.
- הריבית הריאלית הסתכמה לסך של כ-41 מיליון ש"ח לעומת סך כ-42 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד.

הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-32 מיליון ש"ח לעומת של כ-14 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הגידול נובע מהמדד השלילי אשר השפיע על תוצאות המיסים הנדחים.

מזומנים ומסגרות אשראי

• תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 86 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 81 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

לחברה שתי מסגרות אשראי מאושרות ומסגרת ליווי אחת מבנקים בישראל בהיקף של כ-1.05 מיליארד ₪ (מתוכם למשיכה מיידית 0.75 מיליארד ש"ח).

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 דצמבר, 2017.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 לדצמבר, 2015.
- ג. מסגרת ליווי מבנק בסך של כ-450 מיליון ש"ח, בתוקף עד לדצמבר 2016, (מתוכה ניתנת למשיכה מיידית כ- 122 מיליון ש"ח).

נכון לתאריך הדוח נוצלו מסך המסגרות הנ"ל כ- 101 מיליון ש"ח.

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 ובניכוי השקעות לזמן קצר (ניירות ערך סחירים לזמן קצר), על בסיס מאוחד.
2. היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה- NOI לא יעלה בכל עת על 10.
3. אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

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

• מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 4.3 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.1 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 6.5 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח ב' לדו"ח.

• עלות החוב המשוקללת

בעקבות גיוס חוב במהלך שנת 2013 בריבית אפקטיבית של כ- 3% ומנגד פירעונות חוב בריבית משוקללת של כ- 5% הריבית האפקטיבית המשוקללת של הקבוצה על החוב המצרפי (מבוסס על דוחות מאוחדים מורחבים - ראה נספח א' לדוח) עומדת על כ- 4.27% לעומת שיעור ריבית אפקטיבית משוקללת של כ- 4.6% ליום 31 במרץ, 2013.

• הון עצמי

ההון העצמי הכספי ליום 31.03.14 הסתכם לסך של 2.86 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.96 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, 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.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2014, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2014 בסך של 16 אגורות למניה (41,771 אלפי ש"ח) שישולם במהלך אפריל 2014. במאי 2014, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2014 בסך של 16 אגורות למניה (כ- 41,803 אלפי ש"ח) שישולם במהלך יוני 2014.

להערכת החברה תזרים המזומנים מפעילות שוטפת, יתרת המזומנים, קווי האשראי והנכסים החופשיים משעבוד כאמור ליעל יאפשרו לחברה לממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה. הערכת החברה בדבר יכולתה לממן את פעילותה ולעמוד בכל התחייבויותיה הינו מידע מופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן 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.

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 18 במאי 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

נספח ח' – דוחות דירוג

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 31 במרץ		
	2013	2014	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			רכוש שוטף
67,410	53,053	55,214	מזומנים ושווי מזומנים
18,321	21,495	19,990	לקוחות
2,531	285	698	נכסי מס שוטפים, נטו
35,381	30,012	39,944	חייבים ויתרות חובה
15,500	15,000	-	נכס מיועד למימוש
114	98,904	-	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
139,257	216,749	115,846	סך-הכל רכוש שוטף
			רכוש בלתי שוטף
6,874,014	6,207,828	6,887,706	נדל"ן להשקעה
801,776	790,040	943,385	נדל"ן להשקעה בהקמה
7,675,790	6,997,868	7,831,091	יתרות חובה לזמן ארוך
18,495	18,587	18,429	רכוש קבוע, נטו
17,746	17,006	17,841	נכסי מסים נדחים
4,809	-	2,197	נכס פיננסי זמין למכירה
37,057	20,515	39,069	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
7,753,897	7,053,976	7,908,627	סך-הכל נכסים
7,893,154	7,272,725	8,024,473	התחייבויות שוטפות
485,109	515,213	506,900	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
25,347	15,189	21,252	ספקים ונותני שירותים
11,936	6,513	11,657	התחייבויות מס שוטפות, נטו
105,429	121,457	139,576	זכאים ויתרות זכות
17,245	9,498	37,149	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	37,352	41,771	דיבידנד שהוכרו
-	104,801	-	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
645,066	810,023	758,305	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
2,349,896	1,928,307	2,330,709	אגרות חוב
1,450,425	1,523,770	1,433,648	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
16,916	20,566	16,916	הפרשות
51,527	50,568	52,495	אחרות
541,196	463,951	569,686	מסים נדחים, נטו
4,409,960	3,987,162	4,403,454	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
2,838,155	2,475,566	2,862,742	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(27)	(26)	(28)	זכויות שאינן מקנות שליטה
2,838,128	2,475,540	2,862,714	סך-הכל הון
7,893,154	7,272,725	8,024,473	סך-הכל התחייבויות והון

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2013	2014
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
547,732	132,761	139,391
67,768	15,309	16,385
479,964	117,452	123,006
113,216	-	-
593,180	117,452	123,006
41,028	9,657	9,620
909	227	225
2,340	1,133	762
548,903	106,435	112,399
1,852	318	-
(232,440)	(42,247)	(17,099)
(230,588)	(41,929)	(17,099)
318,315	64,506	95,300
(28,609)	-	-
(55,379)	(13,811)	(31,531)
234,327	50,695	63,854
(2,609)	(2,332)	-
231,718	48,363	63,769
231,719	48,364	63,770
(1)	(1)	(1)
231,718	48,363	63,769

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 אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות
 הכנסות מימון
 הוצאות מימון
 הוצאות מימון, נטו
רווח לפני מסים על ההכנסה
 הוצאות מיסים בגין שינוי בשיעור המס בעקבות חקיקה
 מסים על ההכנסה
רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה
 רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו
רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:
 בעלים של החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ, 2014:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
506,924	110,345	3,120	150,569	242,889	חלויות שוטפות
680,732	5,675	3,297	428,871	242,889	שנה שנייה
625,822	44,535	3,484	334,915	242,889	שנה שלישית
299,611	4,076	3,681	48,965	242,889	שנה רביעית
2,081,930	23,353	21,778	547,071	1,489,728	שנה חמישית ואילך
4,195,020	187,985	35,359	1,510,391	2,461,285	סך הכל פרעונות
76,237					יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח
4,271,257					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב' - 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 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 הוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2013, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2012 ראה ביאור 27 בדוחות 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 31/03/14	+2.5%	+5.0%	
76,040	38,020	*1,520,790	(38,020)	(76,040)	הלוואות צמודות מדד
<u>147,708</u>	<u>73,854</u>	*2,954,150	<u>(73,854)</u>	<u>(147,708)</u>	אג"ח צמודות מדד
223,748	111,874		(111,874)	(223,748)	

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

** השווי ההוגן הינו הערך הנוכחי של זרם תקבולים עתידי מחוזי שכירות חתומים ללא מימוש אופציות המהוון בשיעור הנגזר מעקום התשואה של אג"ח ממשלתי ובתוספת מרווח הסיכון של השוכרים. ערך זה אינו מייצג את שווי הנכסים.

*** 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 31/03/14	+5%	+10%	
(63)	(32)	101,585	31	62	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 31/03/14	+5%	+10%	
(13,605)	(6,776)	1,520,790	6,723	13,395	הלוואות שקליות
<u>(471)</u>	<u>(235)</u>	40,397	<u>233</u>	<u>463</u>	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(14,076)	(7,011)		6,956	13,858	

* 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%	<u>ליום 31/03/14</u>	+5%	+10%	
(16,100)	(8,021)	2,913,753	7,964	15,870	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%	<u>ליום 31/03/14</u>	+5%	+10%	
(28,365)	(14,122)	2,778,940	14,003	27,888	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 ההוגן שהינו השווי שבו נסחרות האג"ח.

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-31/03/14 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 שבעה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

נתן חץ - יו"ר דירקטוריון החברה, בעל תואר BA בכלכלה ומינהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, מכהן כמנכ"ל וכדירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: PSP 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 אנרגייקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ. **אבירם ורטהים** - בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרגייקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב-PSP Swiss Property AG (חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בציריך שוויץ) ב-Carr Properties Corp. וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרגייקס ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כמנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ וכדירקטור בפלסטופיל הזורע בע"מ (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ וכדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.

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

מוטי ברזילי - 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 באנרגייקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרגייקס. 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 בפרורם 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.

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 שישה דירקטורים אשר סווגו על ידי החברה כדירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדירקטורים החיצוניים).

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

ג. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

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

ייחוד פעולות

המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים ובדיקת טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX. למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד 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.

גשת 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 עשרה דירקטורים (חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהיים, מוטי ברזילי, אמיר ברנע (דירקטור חיצוני), דוד ליטבק (דירקטור חיצוני), ורדה לוי, אמיר עמר, אורלי ירקוני איל גבאי ויחיאל גוטמן כאשר שבעה 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; ורדה לוי, אורלי ירקוני ואיל גבאי (שהינם דירקטורים בלתי תלויים).

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

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף א. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 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 11 במאי 2014. בישיבת הוועדה השתתפו ארבעת חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, היועצת המשפטית ורואי החשבון המבקרים והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון הראשון 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 הראשון של שנת 2014 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 2 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 18 במאי 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.

ברבעון הראשון של שנת 2014 קיים הדירקטוריון ישיבה אחת והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת.

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2013 בביאור 17א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 22 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 223 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 161 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 שבזיד הציבור (אג'ח סדרה א')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קורן וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקורן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שצבברה ליום 31/03/14	שווי בורסאי ליום 31/03/14	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/14	ערך נקוב צמוד ליום 31/03/14	ערך נקוב נומינלי ליום 31/03/14	ערך נקוב במועד ההתפקה	מועד ההתפקה	זכות התאגיד 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%	33,304	1,069,925	915,986	915,312	773,906	500,000	05/06/06	
					זירוג מ"מ- 12.12.11 Aa3/Stable	זירוג מ"מ- 29.12.13 iIAA-/Stable						
שעבוד קבוע סמלי מדונה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח.	אין	20.12.11 A1/Positive	22.12.11 A1/Positive	זירוג מ"מ- 22.6.10 ועד 20.12.10 A1/Stable	16.1.11 ועד 17.1.10 iIA/Stable	זירוג מ"מ- 16.1.11 ועד 17.1.10 iIA/Stable	זירוג מ"מ- 17.1.10 ועד 7.7.09 iIA/Negative	זירוג מ"מ- 16.1.11 ועד 17.1.10 iIA/Stable	זירוג מ"מ- 17.1.10 ועד 7.7.09 iIA/Negative	זירוג מ"מ- 17.1.10 ועד 7.7.09 iIA/Negative	זירוג מ"מ- 17.1.10 ועד 7.7.09 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 הליבור באגרות החוב (סדרה א) פחת מהסכום כפי שקבע מעת לעת בהתחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דיקטוריון הבורסה לאמור, מחויבת 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 במועד. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מייד ושני עיתונים יומיים נמצאים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.
					זירוג מ"מ- 22.6.10 ועד 12/08 A1/Negative	זירוג מ"מ- 29.12.13 ועד 16.1.11 iIAA-/Stable	זירוג מ"מ- 30.11.08 ועד 7.7.09 iIA/Stable	זירוג מ"מ- 30.11.08 ועד 14.8.08 iIAA-/Negative	זירוג מ"מ- 30.11.08 ועד 14.8.08 iIAA-/Stable	זירוג מ"מ- 30.11.08 ועד 14.8.08 iIAA-/Stable		

⁵ גידול בערך הנקוב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 בעקבות מימוש והמרת
2,498,437 כותב אופיה (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 מידיי 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 מהותיות 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'2 - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור (אג"ח סדרה ג')

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרו וריצית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שצברה ליום 31/12/13	שווי בורסאי ליום 31/03/14	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/14	ערך נקיב צמוד ליום 31/03/14	ערך נקיב נומינלי ליום 31/03/14	ערך נקיב בפועל בהצפקה	מועדי ההצפקה	באלפי ש"ח							
												7,503	738,341	649,425	632,360	6587,196	168,000	31/12/09	
אין	מדד התמחירים לצרכן בנין חודש נובמבר 2009	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל)	4.9%															
שעבודים	ערבות לתשלום ההתחייבות	זירוג	מזרז	זירוג נופח מיום 22.12.11 Aa3/Stable	זירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11 AI/Positive	זירוג מ- 22.6.10 ועד 20.12.10 AI/Stable	זירוג מ- 31.12.09 ועד 22.6.10 AI/Negative	<p>זכות התמריץ לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפוי של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושן</p> <p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנהיית הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירשום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחיקות הציבור באגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שיקבע מועד לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</p> <p>פחלי דירקטוריון הבורסה כאמור, מחובת החברה להחליט בתוך 45 יום מהאריך החלטה חני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההחלטה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מילדי ובעשירי עיתוניים 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 החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p>											
																			אין

⁶ גודל בערך הנקיב של בעקבות מימוש והמרה של 1,119,936 כתבי אופציה (סדרה 6) ל- 111,993,600 ש"ח ע"ג. אגרות חוב (סדרה ג') ובעקבות הורחבת הסדרה הקיימת בהנפקה לציבור של 83,588,000 ש"ח ע"ג. אגרות חוב (סדרה ג') ביום 26.12.10, מביצוע הנפקה פרטית של 150,000,000 ש"ח ע"ג. לוגופים מוסדיים בלבד מאז 2012 ומתפקדה פרטית של 126,000,000 ש"ח ע"ג. לוגופים מוסדיים במאי 2012.

מהותיות הסדרה (סד התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדוח כפי הצגתו בדוח כספי נפרד (טל) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסד התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י האמץ לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו 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 שעבודים במהלך תקופת הדג"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות, לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקופת השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפק 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 חל שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה ג) לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הדג"ח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

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

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

אפירות המורה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קדון וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקדון	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שצבירה ליום 31/12/13	שווי בוטראי ליום 31/12/13	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/13	ערך נקוב צמוד ליום 31/12/13	ערך נקוב נומינלי ליום 31/12/13	ערך נקוב במועד ההצמדה	מועד ההצמדה
אין	מדד המחירים לצרכן בנין חודשי מאי 2012	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022 (כולל)	תשלום ראשון ב- 2 ביולי 2019 ושלשה תשלומים שווים ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2020-2022	4.8%	32,738	1,105,487	975,948	913,612	790,967	343,950	02/07/12
זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המורה כפוף של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימוש											
שעבודים		ערבות לתשלום ההתחייבות		דירוג		מידורג		זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המורה כפוף של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימוש			
אין.		אין		7.6.2012 Aa3/Stable				<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מירישים למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור במקרה בו שורי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ב') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</p> <p>חללי דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקדון והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בודח מייד ובישי עיתוניים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> <p>בתעודת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p> <p>ביחס לאגרות חוב (סדרה ב') לחברה זכות, בכפוף לחוראות כל דין לרבות לעניין העדפת נושים, על פי שיקול דעתה תבלע, לצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (יפדיון מוקדם), כשאופן ביצוע הפדיון המוקדם יהיה בכפוף לחוראות תקנון הבורסה והתחייבותיה, כפי שיהיו במועד הרלבנטי, והכל אך ורק בתקופת הרלוט של יעולת לפירעון מייד המנויות בשטר הנאמנות.</p>			

גידול בערך הנקוב בעקבות הורחבה הסדרה הקיימת בהתפקד פורטית למשקיעים מוסדיים של 136,440,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ב') באפריל 2013 ומביצוע הנפקה לציבור של 420,577,000 ש"ח לני"ע אגרות חוב (סדרה ב') בניו 2013.

מהותיות הסדרה (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיוח כפי האגף בדיח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לפעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת התחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיוח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודת ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיוח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יציאת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנת ניירת ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים	לענין זרד ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת תיקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-166716).	לא רלבנטי	אין	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כל רכשה (שעבוד שלילי negativepledge) אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו את הודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הדין השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגת פרי פאסי לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב').

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

		אגרות החוב (סדרה ב') כוללת תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים המוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
	היחס נכון לתאריך הדיווח	אמת המידה
סטטוס עמידה לתאריך הדיוח		
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	<ul style="list-style-type: none"> שינוי שלטתה;
עומדים בתנאי	6.7	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקן 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 מוזומנים ושווי מוזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	43%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מוזומן ושווי מוזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה חבלתי משועבדים הינו 5.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'. לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגובה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו לא התקיימו הנסיבות דנן	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

אמות השקעות בע"מ

נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 31 במרץ, 2014 (באלפי ש"ח):

נכסים					
(התחייבויות)					
סה"כ	שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	דולר קנדי	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
					רכוש שוטף כספי
46,365	-	43,270	-	3,095	מזומנים ושווי מזומנים
17,382	-	17,382	-	-	לקוחות
318	318	-	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
39,600	15,120	24,370	-	110	תייבום ויתרות חובה
0	0	-	-	-	נדלין להשקעה מוחזק למכירה
103,665	15,438	85,021	-	3,316	
					השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
265,810	265,810	-	-	-	נכס פיננסי זמין למכירה
39,069	-	39,069	-	-	יתרות חובה לזמן ארוך
511	511	-	-	-	
409,055	281,759	124,090	-	3,316	סך נכסים כספיים
					נדלין להשקעה
7,352,082	7,352,082	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
17,708	17,708	-	-	-	נכסי מסים נדחים
2,197	2,197	-	-	-	
7,371,987	7,371,987	-	-	-	סך נכסים לא כספיים
7,781,042	7,653,746	124,090	-	3,316	סך הנכסים
					התחייבויות שוטפות
399,861	-	63,533	336,328	-	אשראי מתאידיים בנקאיים וחלויות שוטפות
19,612	-	19,612	-	-	ספקים ונותני שירותים
9,517	9,517	-	-	-	התחייבויות מס שוטפות
134,475	11,800	38,314	84,361	-	זכאים ויתרות זכות
37,149	-	37,149	-	-	זכאים בגין נדלין להשקעה
642,385	21,317	200,379	420,689	0	
					התחייבויות שאינן שוטפות
2,330,709	-	-	2,330,709	-	אגרות חוב
1,366,815	-	38,672	1,328,143	-	הלוואות מתאידיים בנקאיים ומאחרים
3,697,524	-	38,672	3,658,852	-	
4,339,909	21,317	239,051	4,079,541	0	סך התחייבויות כספיות
					מיסים נדחים
539,554	539,554	-	-	-	הפרשות
16,916	16,916	-	-	-	אחרות
21,949	21,949	-	-	-	
578,419	578,419	-	-	-	סך התחייבויות לא כספיות
4,918,328	599,736	239,051	4,079,541	0	סך ההתחייבויות
(3,930,854)	260,442	(114,961)	(4,079,541)	3,316	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

אמות השקעות בע"מ

נספח ז' - דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

אמות השקעות בע"מ

נספח ח'- דוחות דירוג

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27.5.2013 מספר אסמכתא [2013-01-073708](#).
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 27.1.2014 מספר אסמכתא [2014-01-024685](#).

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2014**

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
56,958	40,609	46,365
15,508	19,900	17,382
2,180	278	318
34,483	31,070	39,600
15,500	15,000	-
114	98,904	-
124,743	205,761	103,665
6,443,789	5,776,480	6,454,755
755,719	744,569	897,327
7,199,508	6,521,049	7,352,082
265,379	279,836	265,810
503	546	511
17,602	16,831	17,708
4,809	-	2,197
37,057	20,515	39,069
7,524,858	6,838,777	7,677,377
7,649,601	7,044,538	7,781,042
375,581	456,957	399,861
24,422	14,535	19,612
11,931	5,541	9,517
99,112	121,332	134,475
17,135	9,458	37,149
-	37,352	41,771
-	104,801	-
528,181	749,976	642,385
2,349,896	1,928,307	2,330,709
1,383,002	1,418,791	1,366,815
16,916	20,566	16,916
21,273	20,952	21,949
512,205	430,408	539,554
4,283,292	3,819,024	4,275,943
2,838,155	2,475,565	2,862,742
(27)	(27)	(28)
2,838,128	2,475,538	2,862,714
7,649,601	7,044,538	7,781,042

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
 דיבידנד שהוכרז
 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.
 18 במאי, 2014

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	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
511,306	123,023	132,253
63,614	14,477	15,199
447,692	108,546	117,054
121,586	-	-
569,278	108,546	117,054
37,902	8,858	8,810
909	227	225
2,362	1,154	762
528,105	98,307	107,257
1,852	318	-
(225,172)	(41,239)	(15,286)
(223,320)	(40,921)	(15,286)
15,525	6,221	1,853
320,310	63,607	93,824
(85,983)	(12,912)	(30,055)
234,327	50,695	63,769
(2,609)	(2,332)	-
231,718	48,363	63,769
231,719	48,364	63,770
(1)	(1)	(1)
231,718	48,363	63,769
0.95	0.22	0.24
(0.01)	(0.01)	-
0.94	0.21	0.24
0.95	0.22	0.24
(0.01)	(0.01)	-
0.94	0.21	0.24
247,675	233,376	260,995
247,769	233,446	261,371

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 אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון
הוצאות מימון, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה
רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

מפעילות נמשכת

מפעילות שהופסקה

סך-הכל

בדילול מלא

מפעילות נמשכת

מפעילות שהופסקה

סך-הכל

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש
בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)**

בסיסי

בדילול מלא

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2013	2013	2014
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
231,718	48,363	63,769
17,327	5,474	1,479
(125)	(207)	9
17,202	5,267	1,488
248,920	53,630	65,257
248,921	53,631	65,258
(1)	(1)	(1)
248,920	53,630	65,257

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

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

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

	סך-הכל	סך-הכל	התאמות הנובעות	קרו הון	קרו הון בנין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
	זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לפעלי של החברה	מחגורגום דוחות כספיים של פעילות מחץ	בנין נכס פיננסי	מבוסס מניות ואחרות	אופציות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך-הכל	2,838,128	2,838,155	(128)	12,112	10,911	13,390	1,395,217	301,488
הון עצמי	63,769	63,770	(1)	-	-	-	-	-
	1,488	1,488	9	1,479	-	-	-	-
	65,257	65,258	(1)	1,479	-	-	-	-
	550	550	-	-	(194)	-	678	66
	459	459	-	-	459	-	-	-
	91	91	-	-	91	-	-	-
	(41,771)	(41,771)	-	-	(41,771)	-	-	-
	2,862,714	2,862,742	(28)	13,591	11,267	13,390	1,395,895	301,554

יתרה ליום 1 בינואר 2014 רוח נקי לתקופה סה"כ רווח כולל לתקופה מימוש כתבי אופציות לעובדים זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת הטבה דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

יתרה ליום 31 במרץ 2014

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות	סד-הכל מיוחד לבעלי המניות	התאמות הונברונם מתורגום זרות	קרו הון	קרו הון בנין	עסקאות תשלום	על תקבולים על חשבון כתבי פרמיה על	מניות	הון המניית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,457,295	(26)	2,457,321	(3)	(5,215)	1,031,646	10,409	-	1,146,758	273,726
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	27,112
4,119	-	4,119	-	-	-	(1,733)	-	5,276	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

יתרה ליום 1 בינואר 2013
 רווח נקי
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 תפקת הון מניות וכתבי אופציות
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקופת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות
 לדירקטורים
 הקצאת מניות לנושא משרה
 דיבידנד שהוכרז ושלם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2013	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
231,718	48,363	63,769
47,783	32,523	22,049
279,501	80,886	85,818
(1,980)	8	-
277,521	80,894	85,818
(655,236)	(93,833)	(123,003)
13,000	-	10,342
(2,256)	(788)	(364)
(644,492)	(94,621)	(113,025)
102,903	3,489	-
(541,589)	(91,132)	(113,025)
67,477	-	10,320
(382,001)	(261,217)	(21,328)
(158,200)	-	-
282,752	-	-
632,113	-	-
4,119	1,172	550
14	-	-
(244,212)	-	(1,506)
35,163	130,352	28,600
237,225	(129,693)	16,636
(99,909)	(3,489)	-
137,316	(133,182)	16,636
(127,766)	(143,428)	(10,571)
1,014	8	-
(429)	(110)	(22)
184,139	184,139	56,958
56,958	40,609	46,365

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

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

מזומנים נטו - פעילות נמשכת
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

מזומנים נטו - פעילות השקעה
תזרימי מזומנים - פעילות מימון
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
דיבידנד ששולם
הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה
הנפקת אגרות חוב, 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
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 ביום 31 במרץ	
	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

			א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
(121,586)	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(15,525)	(6,221)	(1,853)	חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,356)	(431)	392	שערוך (שחיקת) הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
26,520	1,500	-	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
2,609	2,332	-	הפסד מפעילות שהופסקה, נטו
33,114	(856)	(18,488)	שערוך (שחיקת) אגרות חוב
28,706	279	(7,810)	הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
2,628	643	459	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
84,431	12,133	29,465	מסים נדחים, נטו
817	355	227	אחרות, נטו
<u>40,358</u>	<u>9,734</u>	<u>2,392</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(882)	(5,274)	(1,874)	עליה בלקוחות
8,465	(1,935)	(5,731)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(2,553)	(2,443)	(3,273)	ירידה בספקים ונותני שירותים
(26)	195	341	עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
2,421	32,246	30,194	עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות
<u>7,425</u>	<u>22,789</u>	<u>19,657</u>	
<u>47,783</u>	<u>32,523</u>	<u>22,049</u>	
			ב. עסקאות שלא במזומן
36,830	4,178	34,672	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
-	37,352	41,771	דיבידנד שהוכרז
-	-	1,500	דיבידנד מחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	-	2,158	יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה
<u>1,506</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	פירעון אגרות חוב כנגד ספקים
			ג. מידע נוסף
208,755	25,648	18,710	ריבית ששולמה
1,852	318	19	ריבית שהתקבלה
7,078	24	23	מסים ששולמו
<u>26,520</u>	<u>1,500</u>	<u>-</u>	דיבידנד שנתקבל

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2014
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2014 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2013 ולשנה שנתיימה 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 לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי ההוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי ההוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי ההוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי ההוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי ההוגן של נכסים אלו באמצעות שמאי חיצוני או על ידי הערכה המתבצעת על ידי החברה.

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

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים 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 שנתיימה ביום 31 במרץ 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 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		
132.3885	131.9983	3.1583	3.4870
130.6979	130.4378	3.5894	3.6480
133.0387	132.9087	3.2642	3.4710
%	%	%	%
(0.49)	(0.68)	(3.24)	0.46
0.02	0.01	(4.27)	(2.28)
1.82	1.91	(12.95)	(7.02)

תאריך הדוחות הכספיים

ליום 31 במרץ 2014
 ליום 31 במרץ 2013
 ליום 31 בדצמבר 2013

שיעורי השינוי:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014
 לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2013
 לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2014
 (בלתי מבוקר)

ביאור 3 - 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 31 בדצמבר 2013	ליום 31 במרץ 2013	ליום 31 במרץ 2013	ליום 31 במרץ 2014	ליום 31 במרץ 2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,515,843	1,447,712	1,645,956	1,632,807	1,520,790	1,418,379
2,892,760	2,597,602	2,474,851	2,171,243	2,954,150	2,576,718
4,408,603	4,045,314	4,120,807	3,804,050	4,474,940	3,995,097

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

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.

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

א. 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%.
 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.

ב. 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 בחודש מרץ 2014 על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון ראשון של שנת 2014 של 16 אגורות למניה, (כ-41.8 מליון ש"ח) שישולם במהלך חודש אפריל 2014.
 במאי 2014, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2014 בסך של 16 אגורות למניה (כ-41.8 מיליון ש"ח) שישולם במהלך יוני 2014.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 במרץ 2014

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2014

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2014, 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 2014 הסתכם לסך של 816,274 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 31,978 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 18 במאי 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

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	
	2013	2014
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
19,727	15,690	17,604
8,202	9,993	8,421
58,555	115,838	74,945
15,500	15,000	-
101,984	156,521	100,970
3,442,960	2,834,927	3,440,215
645,981	655,988	779,720
4,088,941	3,490,915	4,219,935
2,144,934	2,038,898	2,138,400
1,061,233	1,112,831	1,092,962
503	546	511
16,537	15,739	16,579
37,057	20,515	39,069
7,349,205	6,679,444	7,507,456
7,451,189	6,835,965	7,608,426
372,411	453,978	396,578
17,429	6,040	10,359
5,134	1,759	5,125
108,964	207,311	178,797
14,593	4,409	35,567
-	37,352	41,771
-	7,000	-
518,531	717,849	668,197
2,349,896	1,928,307	2,330,709
1,369,974	1,403,630	1,354,684
16,916	20,566	16,916
4,955	4,435	4,957
7,738	6,375	8,257
345,024	279,238	361,964
4,094,503	3,642,551	4,077,487
2,838,155	2,475,565	2,862,742
7,451,189	6,835,965	7,608,426

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
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
סך-הכל התחייבויות והון

2014, במאי 18

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	
	2013	2014
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
244,523	55,383	66,336
27,174	7,247	6,478
217,349	48,136	59,858
83,603	-	-
300,952	48,136	59,858
14,183	1,979	4,360
900	225	225
702	248	213
286,571	46,180	55,486
131,039	21,704	6,876
(228,277)	(39,357)	(15,879)
189,333	28,527	46,483
112,503	27,377	34,288
301,836	55,904	80,771
70,117	7,540	17,001
231,719	48,364	63,770

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

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	
	ביום 31 במרץ	
	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
231,719	48,364	63,770
17,327	5,474	1,479
(125)	(207)	9
<u>248,921</u>	<u>53,631</u>	<u>65,258</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	
	ביום 31 במרץ	
	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
231,719	48,364	63,770
(165,947)	(24,647)	(22,742)
65,772	23,717	41,028
(530,858)	(15,134)	(100,457)
142,756	(17,649)	29,897
13,000	-	10,342
(63,700)	-	-
(1,932)	(774)	(258)
(440,734)	(33,557)	(60,476)
(158,200)	-	-
282,752	-	-
632,113	-	-
4,119	1,172	550
67,477	-	10,320
(379,042)	(260,499)	(20,552)
14	-	-
(244,212)	-	(1,506)
35,163	130,352	28,513
240,184	(128,975)	17,325
(134,778)	(138,815)	(2,123)
154,505	154,505	19,727
19,727	15,690	17,604

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

תזרימי מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)
הלוואות שנתקבלו מחברות (שניתנו לחברות) מוחזקות, נטו
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
השקעה בחברות מוחזקות
אחרות

תזרימי מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם
הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה
הנפקת אגרות חוב
תמורה ממימוש כתבי אופציה לעובדים
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
הנפקה מניות לדירקטורים
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

תזרימי מזומנים נטו - פעילות מימון

ירידה 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	
	ביום 31 במרץ	
	2013	2014
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(83,603)	-	-
(112,503)	(27,377)	(34,288)
26,520	1,500	-
(3,632)	(1,496)	(11,006)
28,266	436	(7,706)
2,628	643	459
70,317	6,981	17,001
562	159	173
(71,445)	(19,154)	(35,367)
(484)	(2,275)	(219)
(89,672)	(24,459)	(10,493)
(2,923)	(4,315)	(5,533)
273	394	224
(1,696)	25,162	28,646
(94,502)	(5,493)	12,625
(165,947)	(24,647)	(22,742)
36,830	4,178	34,672
1,506	-	-
-	37,352	41,771
58,000	-	1,500
-	-	2,158
201,296	23,830	18,412
1,729	318	-
7,078	24	22
26,520	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 מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
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
ירידה בספקים ונותני שירותים
עליה 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 שהוכרז
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 הלוואות 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) אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי:

לעניין הליכים משפטיים ראה ביאור 4א. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2014. לעניין דיבידנד שהוכרז ראה ביאור 4ב. לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 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 הראשון 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 בלזר, סמנכ"ל כספים.
3. אוהד ויס, חשב.

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2013 (להלן- הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 במרץ 2014 היא **אפקטיבית**.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה 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 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; וכך-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2013) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר בלוזר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להל-"החברה") לרבעון הראשון של שנת 2014 (להלן-"הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו 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 התקופתי לשנת 2013) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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