



אמות השקעות בע"מ

דוח רבעוני ליום 30.6.14

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2014**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

| | |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| 1-34 | דוח הדירקטוריון |
| 35 | דוח סקירה של רואי חשבון |
| | דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים): |
| 36 | דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי |
| 37 | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד |
| 38 | דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל |
| 39-43 | דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון |
| 44-45 | דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים |
| 46-52 | ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים |
| 53-59 | דוחות כספיים נפרדים |
| 60-63 | דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי |

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2014

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2014 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתואר להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2013.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 100 ובמדד ת"א נדל"ן 15. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ- 59% מההון).

בחודש יולי 2014, החל מבצע "צוק איתן" ברצועת עזה. השפעתו של מבצע זה והיקפו, על המשק הישראלי בכלל ועל ענף הנדל"ן בפרט, עדיין לא ידועה. היה והמשק ייכנס לתקופה מתמשכת של האטה, אשר עשויה להתבטא בירידה של קצב בצמיחה, תיתכן פגיעה ברמות מחירי השכירות כמו גם בשיעור תפוסה בשוק הנדל"ן המניב אשר נכון למועד דו"ח זה שומרים על יציבות.

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

דגשים לרבעון

- במהלך יוני 2014, גייסה החברה הון בסך של כ- 135 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש כ- 12.5 מיליון כתבי אופציה (סדרה 7) למניות.
- ביולי 2014, **לאחר תאריך המאזן** הנפיקה החברה 242 מיליון ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ד' תמורה סך כולל של כ- 242 מיליון ש"ח. אגרות החוב צמודות מדד ונושאות ריבית בשיעור 3.2% במח"מ של 9.6 שנים.
- באוגוסט 2014, **לאחר תאריך המאזן** חתמה החברה על הסכם מימון מחדש (Re Finance) של הלוואות בנקאיות צמודות מדד בהיקף כספי של כ- 680 מיליון ש"ח, בריבית ממוצעת של כ- 4.9% (מח"מ של כ 1.8 שנים), שנפרעו בפירעון מוקדם ובמקומן הועמדו לחברה שתי הלוואות חדשות מאותו גורם בנקאי, בריבית משוקללת של כ 3.25% לתקופה של 6 שנים (מח"מ של כ- 5.2 שנים).
- בעקבות הסכמי המימון החדשים וגיוסי החוב במהלך השנה, עלה מח"מ החוב המשוקלל של החברה מ- 4.5 שנים ביוני 2013 ל- 5.4 שנים **ליום פרסום הדו"ח**, כאשר הריבית המשוקללת האפקטיבית של כלל החוב המצרפי של הקבוצה ירד מ- 4.43% ל- 3.99%.

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 פוגמת ביכולת החברה להציג נתונים כספיים מלאים בדבר מדדי הביצוע של פעילות הקבוצה בכללותה.

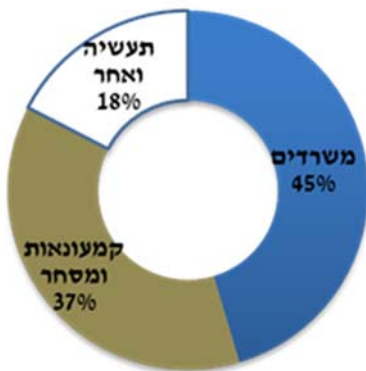
לצורך הגברת שקיפות נתוניה כלפי: אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את הדוחות המאוחדים המורחבים העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

פרטים על פעילות הקבוצה

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

- 94 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ- 946 אלף מ"ר חלק החברה, כ- 665 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 281 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ- 1,500 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 3 פרויקטים בשלבי בנייה בהיקף של כ- 70 אלף מ"ר.
- 5 עתודות קרקע בשלבי תכנון והשבחה
- שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.06.14 הינו 93.4% (בנטרול נכס שמוין מנדליין בהקמה ב- 31/12/13 (94.5%) לעומת 95.9% ליום 30.06.13.

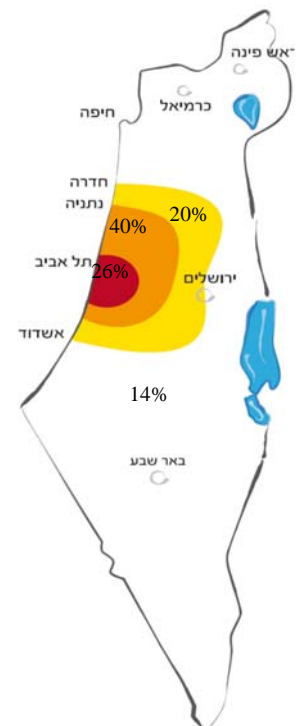
פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

- משרדים
 - 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 ביקוש

| מעגל 4 | מעגל 3 | מעגל 2 | מעגל 1 |
|-----------------|-------------|-------------|-----------|
| - ראש פינה | - חדרה | - נתניה | - תל אביב |
| - צפת | - קיסריה | - הרצליה | - רמת גן |
| - קיסרין אלונים | - אור עקיבא | - כפר סבא | - גבעתיים |
| - מעלות | - רחובות | - תעננה | |
| - נהריה | - ירושלים | - ראש העין | |
| - כרמיאל | - מודיעין | - פתחתקווה | |
| - עכו | - אשדוד | - קריית אנו | |
| - קרית | | - חולון | |
| - חיפה | | - ראשלים | |
| - אשקלון | | - בת ים | |
| - דימונה | | - לוד | |
| - באר שבע | | | |

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

| שנת 2013 | רבעון 2 2013 | רבעון 2 2014 | % שינוי | חציון 2013 | חציון 2014 | % שינוי | |
|----------|-----------------|-----------------|---------|---------------|---------------|---------|--------------------|
| 480 | 122 | 125 | 2% | 240 | 248 | 3.3% | NOI |
| 437 | 113 | 116 | 2.7% | 220 | 227 | 3.2% | EBITDA |
| 232 | 60 | 61 | 1.7% | 108 | 125 | 15.7% | רווח נקי לתקופה |
| 274 | 69 | 74 | 7.2% | 135 | 146 | 8.1% | FFO ריאלי |
| 110.4 | 29.4 | 28.1 | (4.4%) | 57.5 | 55.8 | (3.2%) | FFO למניה (אגורות) |

NOI

NOI בסך של 248 מיליון ש"ח לחציון הראשון מהווה גידול של 3.3% לעומת אשתקד
גידול של 8 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול של כ-14 מיליון ש"ח בעקבות רכישת נכסים חדשים.

EBITDA

EBITDA בסך של 227 מיליון ש"ח המהווה גידול של 3.2% לעומת אשתקד
גידול של 7 מיליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב-NOI של 8 מיליון ש"ח.

FFO

FFO בסך של 146 מיליון ש"ח המהווה גידול של 8.1% לעומת אשתקד
גידול של 11 מיליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב-EBITDA בסך של כ-7 מיליון ש"ח.
הירידה ב-FFO למניה בשיעור של כ-3.2% לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובעת בעיקרה מהנפקות הון במהלך השנה האחרונה בשיעור של כ-12%.

שיפור ברמת המינוף

רמת מינוף בשיעור 52% לעומת 53% אשתקד, השיפור נובע בעיקרו ממימוש אופציות למניות במהלך הרבעון האחרון

נכסים משועבדים

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

מח"מ

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עלה ל-5.4 שנים לעומת 4.5 שנים ביוני 2013

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

| שוי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.14 | שעור תפוסה ליום 30.06.14 | שוי נכסים להשבחה ליום 30.06.14 | שוי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.14 | NOI לתקופה 1-6.14 | שטח עילי ליום 30.06.14 | שימושים |
|------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|---------------------------|------------------|
| באלפי ₪ | % | באלפי ₪ | באלפי ₪ | באלפי ₪ | מ"ר | |
| 812,260 | 85.9% | | 3,118,906 | 106,995 | 267,272 | משרדים |
| 67,978 | 98.1% | | 1,914,918 | 70,185 | 107,772 | מרכזים מסחריים |
| - | 100% | | 622,293 | 22,502 | 40,274 | סופרמרקטים |
| - | 98.3% | | 1,111,131 | 43,225 | 237,960 | פארקים תעשייתיים |
| - | 100% | | 72,975 | 2,347 | 10,958 | תחנות מרכזיות |
| 108,288 | | 73,761 | | | - | אחר |
| 988,526 | 93.4% | 73,761 | (3) 6,923,356 | (4) 247,889 | 664,237 | 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 31/12/13.

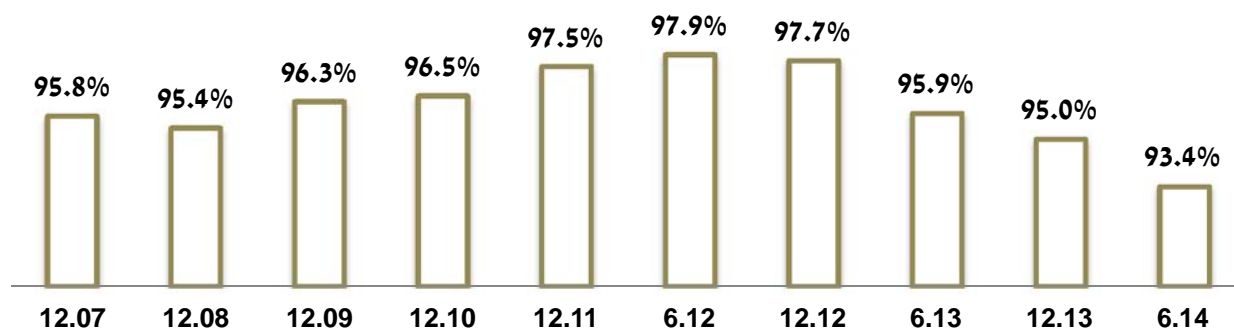
| שוי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.14 | שעור תפוסה ליום 30.06.14 | שוי נכסים להשבחה ליום 30.06.14 | שוי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.14 | NOI לתקופה 1-6.14 | שטח עילי ליום 30.06.14 | אזור גיאוגרפי |
|------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|---------------------------|--------------------------------|
| באלפי ₪ | % | באלפי ₪ | באלפי ₪ | באלפי ₪ | מ"ר | |
| 691,852 | 92.4% | 10,661 | 1,721,674 | 61,647 | 114,274 | מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים) |
| 204,143 | 90.2% | | 2,865,693 | 98,807 | 275,457 | מעגל 2 (עוטף גוש דן) |
| 10,499 | 96.4% | 63,100 | 1,304,590 | 49,406 | 167,264 | מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד) |
| 82,032 | 98.1% | | 948,265 | 35,394 | 107,242 | מעגל 4 (צפון ודרום הארץ) |
| 988,526 | 93.4% | 73,761 | (3) 6,923,356 | (4) 247,889 | 664,237 | סך הכל |

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

(4) כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן

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

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



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

הירידה בשיעור התפוסה נובעת מנכס אשר בנייתו נסתיימה ומוין לנדל"ן בהשקעה אשר ההשפעה על אחוז התפוסה הינה כ- 1% ומפנוי שטחים בחציון הראשון של השנה. **הפינויים הנ"ל נלקחו בחשבון על ידי החברה בתכנית העבודה ובתחזייתה 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 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 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> | <u>רבעון 2</u> <u>2014</u> | <u>באלפי ₪</u> |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------|
| 118,424 | 113,439 | 116,807 | 115,003 | 114,379 | ישראל – נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾ |
| 4,054 | 5,369 | 4,421 | 8,003 | 10,504 | נכסים בישראל שנרכשו ⁽²⁾ |
| 122,478 | 118,808 | 121,228 | 123,006 | 124,883 | NOI – סך הכל |

(1) Same Property NOI

(2) בעיקר בנין משרדים ביהוד.

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2014 הסתכם לכ- 125 מיליון ש"ח לעומת כ- 122 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-2%**.

NOI של הרבעון הנוכחי כולל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח לעומת הכנסות בעלות אופי חד פעמי ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח.

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2014 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ- 114 מיליון ש"ח לעומת 118 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה קיטון של כ-3.5%, בנטרול הכנסות בעלות אופי חד פעמי קיים קיטון של כ-1.9%.

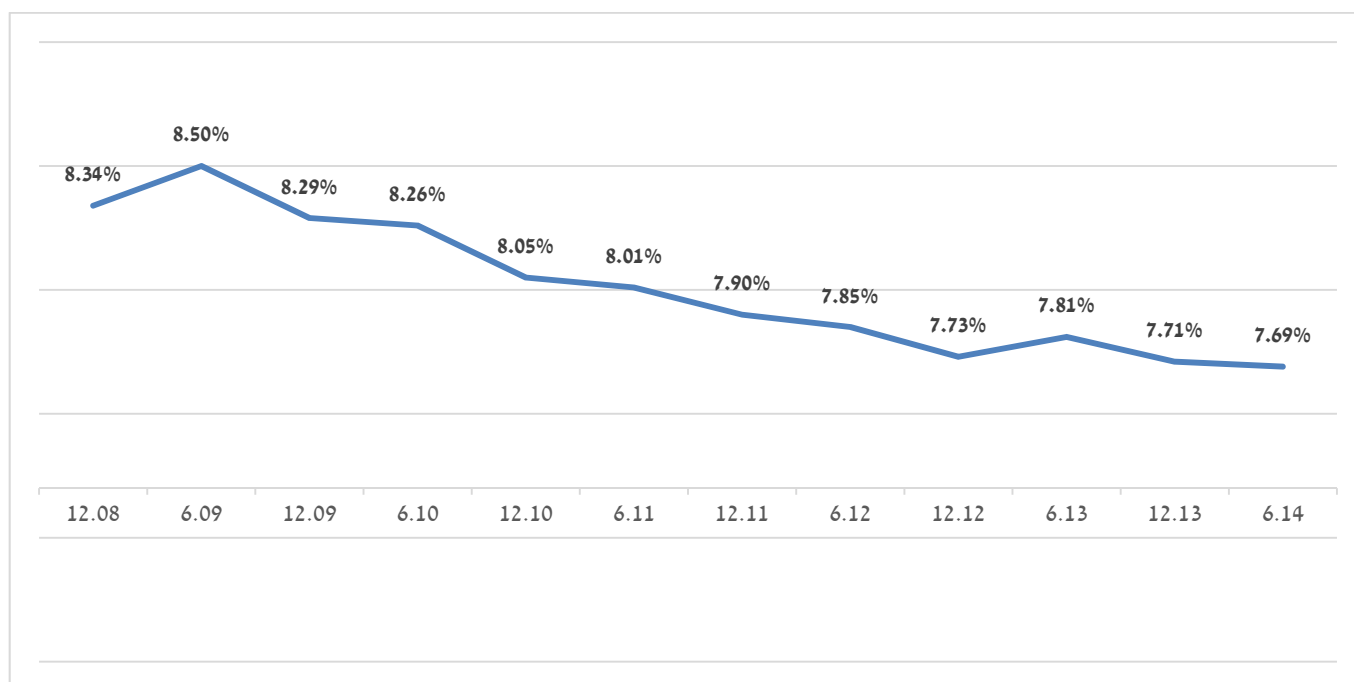
שיעור התשואה המשוקלל

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

| | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|
| מיליוני ₪ | |
| 6,923 | נדל"ן להשקעה בדו"ח במאוחד המורחב ליום 30 ביוני, 2014 |
| (74) | בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה |
| 6,849 | נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2014 |
| (421) | בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים |
| 2 | השקעות צפויות |
| 6,437 | נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2014 |
| 125 | NOI רבעון שני 2014 בישראל |
| 500 | NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2014 |
| (5) | NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו |
| 495 | 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 9.

השינוי בשיעור התשואה המשוקלל בשנים האחרונות



(Funds From Operations) FFO

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

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

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

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

| <u>לשנה</u> <u>2013</u> | <u>לתקופה</u> <u>4-6/13</u> | <u>לתקופה</u> <u>4-6/14</u> | <u>לתקופה</u> <u>1-6/13</u> | <u>לתקופה</u> <u>1-6/14</u> | |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------|
| 231,718 | 60,108 | 61,123 | 108,471 | 124,892 | רווח נקי לתקופה |
| 2,609 | 1,496 | - | 3,828 | - | פעילות שהופסקה |
| (113,216) | (29,764) | (22,829) | (29,764) | (22,829) | התאמת שווי הוגן |
| 80,232 | 12,919 | 18,684 | 25,419 | 49,293 | מיסים נדחים |
| 1,782 | - | 250 | 1,113 | 840 | הפרשות |
| 2,628 | 643 | 459 | 1,286 | 918 | שערוך כתבי אופציות ואחרות |
| 874 | 307 | (37) | 783 | 272 | פחת, הפחתות ושונות |
| 206,627 | 45,709 | 57,650 | 111,136 | 153,386 | FFO נומינלי |
| 66,902 | 23,407 | 16,481 | 23,704 | (7,142) | נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער |
| 273,529 | 69,116 | 74,131 | 134,840 | 146,244 | FFO ריאלי |
| 247,675 | 235,315 | 263,384 | 234,204 | 262,196 | מספר מניות משוקלל |
| 110.4 | 29.37 | 28.15 | 57.57 | 55.75 | FFO למניה (אגורות) |

העלייה ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 11 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעלייה ב- EBITDA.

FFO למניה בתקופה המדווחת הגיע ל 55.75 אגורות, לעומת 57.57 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד, קיטון של כ- 3.2% בעקבות העובדה שהחברה הנפיקה במהלך יוני 2013 כ- 27,112 מיליון ע.נ מניות (כ- 11% מהון המניות הקיים ערב ההנפקה) תוך הורדת שיעור המינוף מ- 56% ל- 53%. **כמות המניות המשוקללת בחציון הנוכחי גדלה בכ- 12% לעומת החציון המקביל אשתקד.**

תחזית לשנת 2014

בעקבות שינוי במספר פרמטרים שהיוו את הבסיס לתחזית שפרסמה החברה בתחילת השנה בדבר התוצאות התפעוליות החזויות לשנת 2014, מעדכנת החברה את התחזית על פי הפרמטרים הבאים:

- מדד שנתי 0% (1.5% בתחזית המקורית)
 - רכישת נכסים 0 (תחזית מקורית לרכישת נכסים בהיקף של כ- 400 מיליון ש"ח במהלך שנת 2014).
 - גיוס הון 135 מיליון ש"ח ביוני 2014 (תחזית מקורית של גיוס הון בהיקף של 220 מיליון ש"ח ב Q/4).
 - גיוס חוב 242 מיליון ש"ח ביולי 2014 (תחזית מקורית גיוס של 750 מיליון ש"ח ב Q/2).
 - מימון מחדש מגורם בנקאי בהיקף כספי של כ- 680 מיליון ש"ח במהלך אוגוסט 2014 בריבית משוקללת של כ- 3.25% חלף ריבית ממוצעת של כ- 4.9%. (לא היה בתחזית המקורית)
- בנוסף, התחזית המעודכנת מתבססת על ההנחות הבאות:
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
 - חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2014.

| בפועל 2013 | בפועל 1-6/13 | בפועל 31-6/14 | תחזית 2014 | תחזית מעודכנת 2014 | |
|------------|--------------|---------------|------------|--------------------|-----------------------------|
| 480 | 240 | 248 | 505-515 | 487-493 | NOI (במיליוני ש"ח) |
| 274 | 135 | 146 | 290-300 | 287-293 | FFO ריאלי (במיליוני ש"ח) |
| 110.4 | 57.5 | 55.8 | 109-113 | 107-110 | FFO / למניה (באגורות) |

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2014 הינו מידע צופה 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 של הקבוצה בלבד.

³ לפי דוח מאוחד מורחב.

תוצאות הפעילות

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

| הערות והסברים | רבעון 2 | רבעון 2 | חציון 1 | חציון 1 | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------------------------------|
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | |
| גידול של כ- 14 מיליון ש"ח, המהווה גידול של כ- 5.4%. עיקר הגידול נובע מרכישת נכסים חדשים. | 129 | 134 | 252 | 266 | הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים |
| | 16 | 17 | 31 | 32 | עלות השכרת הנכסים |
| הסתכמו לסך של 17 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד. | 9 | 9 | 17 | 17 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| הקיטון בסך של כ- 35 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מירידה של כ- 35 מיליון ש"ח בהוצאות הפרשי הצמדה, עקב ירידה בשיעור המדד בתקופה המדווחת של כ- 0.2% לעומת עליית מדד בשיעור של כ- 0.71% בתקופה המקבילה אשתקד. | 65 | 56 | 106 | 71 | הוצאות מימון, נטו |
| עיקר הגידול נובע מהמדד השלילי אשר השפיע על תוצאות המיסים הנדחים. | 23 | 19 | 35 | 49 | הוצאות מיסים על ההכנסה |

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

| הערות והסברים | ליום 31.12.13 | ליום 30.06.14 | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------------|
| גידול של כ- 204 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מעלייה בנדל"ן להשקעה הנובע מהשקעות בנכסים מניבים ובנדל"ן להקמה. | 7,650 | 7,854 | סך הנכסים |
| | (403) | (454) | הון חוזר |
| הקיטון נובע מפירעונות שוטפים של הלוואות בנקאיות. | 4,052 | 3,978 | חוב פיננסי, נטו |
| השינוי בסעיף נובע ממימוש אופציות למניות בהיקף של כ- 135 מיליון ש"ח, הרווח הנקי לתקופה ובניכוי דיבידנד שחולק. | 2,838 | 3,017 | הון עצמי מיוחס לבעלי מניות |

מזומנים ומסגרות אשראי

• תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 181 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 175 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

לחברה שתי מסגרות אשראי מאושרות ומסגרת ליווי אחת מבנקים בישראל בסך של כ- 1.05 מיליארד ₪ (מתוכם למשיכה מיידית 0.8 מיליארד ₪).

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 דצמבר, 2017.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 לדצמבר, 2015.
- ג. מסגרת ליווי מבנק בסך של כ- 450 מיליון ש"ח, בתוקף עד לדצמבר 2016, (מתוכה ניתנת למשיכה מיידית כ- 180 מיליון ש"ח).

נכון לתאריך הדוח נוצלו מסך המסגרות האשראי הנ"ל 35 מיליון ש"ח בלבד.

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

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

• דירוג אשראי

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

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

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

• מאזן הצמדה

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

• עלות החוב המשוקללת

בעקבות הסכמי המימון החדשים וגיוסי החוב בריבית אפקטיבית של כ- 3% ומנגד פירעונות בריבית משוקללת של כ- 5%, הריבית האפקטיבית המשוקללת של הקבוצה על החוב המצרפי עומדת כיום על 3.99% לעומת שיעור ריבית משוקללת של 4.43% ליום 30 ביוני 2013. מח"מ החוב המשוקלל של החברה עומד לתאריך הדוח על 5.4 שנים לעומת 4.5 שנים ביוני 2013.

• הון עצמי

ההון העצמי הכספי ליום 30.06.14 הסתכם לסך של 3.02 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.02 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

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

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2014, על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון הראשון והשני של שנת 2014 בסך של 16 אגורות למניה, (83,642 אלפי ש"ח) שישולמו במהלך חודשים אפריל ויוני 2014. באוגוסט 2014, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2014 בסך של 17 אגורות למניה (כ- 46,540 מיליון ש"ח) שישולם במהלך ספטמבר 2014.

במבט קדימה

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

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

אבי מוסלר

מנכ"ל החברה

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 14 באוגוסט, 2014.

נספחים

נספח א' – דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ז' - דוחות נפרדים

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

1.1. מאזן מאוחד מורחב

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני | | |
|----------------|---------------|-----------|---------------------------------------|
| | 2013 | 2014 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 67,410 | 595,845 | 59,602 | רכוש שוטף |
| 18,321 | 19,841 | 23,435 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 2,531 | 493 | 704 | לקוחות |
| 35,381 | 21,023 | 24,767 | נכסי מס שוטפים, נטו |
| 15,500 | 15,000 | - | חייבים ויתרות חובה |
| 114 | 49 | - | נכס מיועד למימוש |
| 139,257 | 652,251 | 108,508 | יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה |
| | | | סך-הכל רכוש שוטף |
| 6,874,014 | 6,461,393 | 6,923,356 | רכוש בלתי שוטף |
| 801,776 | 875,165 | 988,526 | נדל"ן להשקעה |
| 7,675,790 | 7,336,558 | 7,911,882 | נדל"ן להשקעה בהקמה |
| 18,495 | 18,573 | 18,446 | יתרות חובה לזמן ארוך |
| 17,746 | 16,860 | 18,264 | רכוש קבוע, נטו |
| 4,809 | | 1,539 | נכסי מיסים נדחים |
| 37,057 | 20,282 | 35,278 | נכס פיננסי זמין למכירה |
| 7,753,897 | 7,392,273 | 7,985,409 | סך-הכל רכוש בלתי שוטף |
| 7,893,154 | 8,044,524 | 8,093,917 | סך-הכל נכסים |
| | | | התחייבויות שוטפות |
| 485,109 | 409,830 | 449,395 | אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות |
| 25,347 | 17,815 | 13,669 | ספקים ונותני שירותים |
| 11,936 | 7,456 | 13,621 | התחייבויות מס שוטפות, נטו |
| 105,429 | 146,783 | 174,326 | זכאים ויתרות זכות |
| 17,245 | 18,012 | 16,617 | זכאים בגין נדל"ן להשקעה |
| - | 7,842 | - | יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה |
| 645,066 | 607,738 | 667,628 | סך-הכל התחייבויות שוטפות |
| | | | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 2,349,896 | 2,572,883 | 2,337,452 | אגרות חוב |
| 1,450,425 | 1,533,412 | 1,417,344 | הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים |
| 16,916 | 20,566 | 16,916 | הפרשות |
| 51,527 | 49,937 | 52,457 | אחרות |
| 541,196 | 476,825 | 584,747 | מסים נדחים, נטו |
| 4,409,960 | 4,653,623 | 4,408,916 | סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות |
| | | | הון |
| 2,838,155 | 2,783,190 | 3,017,401 | הון המיוחס לבעלי המניות של החברה |
| (27) | (27) | (28) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 2,838,128 | 2,783,163 | 3,017,373 | סך-הכל הון |
| 7,893,154 | 8,044,524 | 8,093,917 | סך-הכל התחייבויות והון |

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני | | לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני | | |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------|----------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------|
| | 2013 | 2013 | 2013 | 2014 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | |
| 547,732 | 139,009 | 142,470 | 271,770 | 281,861 | הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה |
| 67,768 | 16,533 | 17,587 | 31,842 | 33,972 | עלות השכרת הנכסים והפעלתם |
| 479,964 | 122,476 | 124,883 | 239,928 | 247,889 | רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם |
| 113,216 | 29,764 | 22,829 | 29,764 | 22,829 | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו |
| 593,180 | 152,240 | 147,712 | 269,692 | 270,718 | |
| 41,028 | 9,573 | 9,628 | 19,230 | 19,248 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 909 | 228 | 230 | 455 | 455 | תרומות |
| 2,340 | (56) | (244) | 1,077 | 518 | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו |
| 548,903 | 142,495 | 138,098 | 248,930 | 250,497 | רווח מפעולות רגילות |
| 1,852 | 384 | 48 | 702 | 48 | הכנסות מימון |
| (232,440) | (67,359) | (58,029) | (109,606) | (75,128) | הוצאות מימון |
| (230,588) | (66,975) | (57,981) | (108,904) | (75,080) | הוצאות מימון, נטו |
| 318,315 | 75,520 | 80,117 | 140,026 | 175,417 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (28,609) | - | - | - | - | הוצאות מיסים בגין שינוי בשיעור המס בעקבות חקיקה |
| (55,379) | (13,916) | (18,994) | (27,727) | (50,525) | מסים על ההכנסה |
| 234,327 | 61,604 | 61,123 | 112,299 | 124,892 | רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה |
| (2,609) | (1,496) | - | (3,828) | - | רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו |
| 231,718 | 60,108 | 61,123 | 108,471 | 124,892 | רווח נקי לתקופה |
| | | | | | מיוחס ל: |
| 231,719 | 60,108 | 61,123 | 108,472 | 124,893 | בעלים של החברה האם |
| (1) | - | - | (1) | (1) | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| 231,718 | 60,108 | 61,123 | 108,471 | 124,892 | |

2. מידע נוסף

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

| סך הכל | הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות | אחר | הלוואות בנקאיות | אגרות חוב | |
|-----------|----------------------------------------|--------|----------------------|-----------|------------------------------------------|
| 449,341 | 110,882 | 4,771 | 89,603 | 244,086 | חלויות שוטפות |
| 916,966 | 5,735 | 3,406 | 663,739 ⁴ | 244,086 | שנה שנייה |
| 387,661 | 44,025 | 3,599 | 95,952 | 244,086 | שנה שלישית |
| 300,709 | 3,156 | 3,802 | 49,665 | 244,086 | שנה רביעית |
| 2,075,839 | 23,290 | 19,958 | 535,524 | 1,497,067 | שנה חמישית ואילך |
| 4,130,515 | 187,087 | 35,535 | 1,434,483 | 2,473,411 | סך הכל פרעונות |
| 73,676 | | | | | יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח |
| 4,204,191 | | | | | סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב |

⁴ להסכם מימון מחדש ראה עמוד 1 לדוח.

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.
פרטים לגבינו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2013.
2. **סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד**
- א. **מחירי נכסים מניבים**
- למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, שוק המט"ח, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ותעשייה להשכרה, היקף הפעילות במשק, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצרכי בנייה למסחר ותעשייה, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני, המדיני באזור המזרח התיכון לרבות היקף בעלייה לישראל וכן שינויים בהעדפות המשקיעים והצרכנים גם בעקבות שינויי חקיקה בתחום המסים.
- ב. **עלות המימון**
- החברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה. לפיכך, לחברה חשיפה לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון הנ"ל.
- ג. **שינויים בשיעורי האינפלציה**
- לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
3. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**
- המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים אחרים, נכס פיננסי זמין למכירה, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך.
- לפירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2013, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2012 ראה ביאור 27ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2013 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

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

| רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | | | רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | | |
|--------------------------------------------|---------|---------------|--------------------------------------------|-----------|--------------------|
| ירידה במדד | | שווי הוגן* | עליה במדד | | |
| -5% | -2.5% | ליום 30/06/14 | +2.5% | +5.0% | |
| 79,130 | 39,565 | *1,582,602 | (39,565) | (79,130) | הלוואות צמודות מדד |
| 135,394 | 67,697 | *2,707,888 | (67,697) | (135,394) | אג"ח צמודות מדד |
| 214,524 | 107,262 | | (107,262) | (214,524) | |

* 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 והחשוב לעיל בוצע ללא הכנסות מעבר לתקופות החוזה.

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

| רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | | | רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | | |
|--------------------------------------------|------|---------------|--------------------------------------------|------|----------------------|
| ירידה בריבית | | שווי הוגן | עליה בריבית | | |
| -10% | -5% | ליום 30/06/14 | +5% | +10% | |
| (184) | (90) | 147,949 | 96 | 190 | הלוואות בריבית משתנה |

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

| רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | | | רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | | |
|--------------------------------------------|---------|---------------|--------------------------------------------|--------|------------------------------|
| ירידה בריבית הקבועה | | שווי הוגן* | עליה בריבית הקבועה | | |
| -10% | -5% | ליום 30/06/14 | +5% | +10% | |
| (13,183) | (6,566) | 1,582,602 | 6,515 | 12,980 | הלוואות שקליות |
| (432) | (215) | 40,037 | 214 | 425 | אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק) |
| (13,615) | (6,781) | | 6,729 | 13,405 | |

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

לשינויים בריבית לפדיון (באלפי ש"ח):**

| רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | | | רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | | |
|--------------------------------------------|----------|---------------|--------------------------------------------|--------|------------|
| ירידה בריבית לפדיון | | שווי הוגן* | עליה בריבית לפדיון | | |
| -10% | -5% | ליום 30/06/14 | +5% | +10% | |
| (21,622) | (10,764) | 2,667,851 | 10,672 | 21,252 | אג"ח מונפק |

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

| רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | | | רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס) | | |
|--------------------------------------------|----------|---------------|--------------------------------------------|--------|------------|
| ירידה בריבית לפדיון | | שווי הוגן* | עליה בריבית לפדיון | | |
| -10% | -5% | ליום 30/06/14 | +5% | +10% | |
| (26,997) | (13,442) | 2,610,608 | 13,331 | 26,553 | אג"ח מונפק |

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-30/06/14 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 Swiss Carr Properties Corp, First Capital Realty INC, Properties AG (רובן חברות ציבוריות הנסחרות בארץ או בחו"ל בעלות פעילות והיקף גדול), דירקטור בחברות המאוחדות של אלוני חץ ויו"ר דירקטוריון אנרג'יקס - 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 באנרג'יקס - 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 ואנרג'יקס 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 באנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ ובחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרג'יקס. 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 חמישה דירקטורים אשר סווגו על ידי החברה כדירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדירקטורים החיצוניים).

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

ג. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

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

ייחוד פעולות

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

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

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

תכנית הביקורת

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

החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות שנקבעת, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 2011, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורות קודמות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות והצורך בשמירה על מחזוריות. קביעת תכנית עבודת הביקורת הפנימית בתאגיד נעשית בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו וההנהלה הבכירה של התאגיד.

תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה.

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר

מנכ"ל החברה.

הגשת דוחות הביקורת

בשנת 2013 הוגשו ונדונו ממצאי חמישה דוחות ביקורת בכתב של מבקר הפנים.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

תגמול

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

בשנת 2013 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של 86 אלפי ש"ח.

ד. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה מונה עשרה דירקטורים (חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, אמיר ברנע (דירקטור חיצוני), דוד ליטבק (דירקטור חיצוני), ורדה לוי, אמיר עמר, אורלי ירקוני איל גבאי ויחיאל גוטמן כאשר שבעה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שפורטו בסעיף א. לעיל.

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

פרטים על חברי הוועדה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת. חברי הוועדה הינם ה"ה אמיר ברנע (דירקטור חיצוני) המכהן כיו"ר הוועדה; אורלי ירקוני ואיל גבאי (שהינם דירקטורים בלתי תלויים) וורדה לוי, 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 7 באוגוסט 2014. בישיבת הוועדה השתתפו שלושת חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, היועצת המשפטית ורואי החשבון המבקרים, שמאית החברה והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון השני 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 השני 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 14 באוגוסט 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 שמונה חברי הדירקטוריון.

ברבעון השני של שנת 2014 קיים הדירקטוריון שתי ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת.

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2013 בביאור 17א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 20 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 194 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינת מסתכם לסך של כ- 136 מיליון ש"ח, בגינת 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' – גילוי עיודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבזידו הציבור (אג"ח סדרה א')

| אפשרות המרה לני"ע אחרים | בסיס הצמדה (קרוז וריבית) | מועדי תשלום הריבית | מועדי תשלום הקרוז | שיעור ריבית קבועה | סכום ריבית שנצברה ליום | שווי בריטאי ליום | ערך בדוחות המספיים ליום | ערך נקיב צמוד ליום | ערך נקיב נומינלי ליום | ערך נקיב במועד ההנפקה | מועד ההנפקה |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|----------------|
| | | | | | | | | | | | |
| אין | מודד המחזיקים לצרכן בגין חודש אפריל 2006 | 5 ביולי של כל אחת מחשונים 2007-2019 (כולל) | 5 ביולי של כל אחת מחשונים 2010- 2019 (כולל) | 4.95% | 45,020 | 859,100 | 919,821 | 919,821 | 773,906 | 500,000 | 05/06/06 |
| | | | | | | | | | | | |
| שעבדים | ערבות לתשלום ההתחייבות | מזירות | מעלות | זירוג | זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושן | | | | | | |
| | | | | | <p>זירוג 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 מיום 29.12.13 IIAA-/Stable</p> <p>זירוג נוכחי מיום 16.1.11 ועד 17.1.10 ועד 16.1.11 iIA+/Stable</p> <p>זירוג מ- 17.1.10 ועד 16.1.11 iIA/Stable</p> <p>זירוג מ- 7.7.09 ועד 17.1.10 iIA/Negative</p> | <p>זירוג מ- 7.7.09 ועד 30.11.08 iIA/Stable</p> <p>זירוג מ- 14.8.08 ועד 30.11.08 iIAA-/Negative</p> <p>זירוג מההנפקה ועד 14.8.08 iIAA-/Stable</p> | <p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי התחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מוהישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזורי במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מועד לעת בהתחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החלטי דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה לחודיע בתוך 45 יום מתאריך החלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרוז והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיידי ונשגי עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותיוסטר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> | | | |
| שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח. | אין | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |

⁵ גידול בערך הנקיב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למחזיקים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 ובעקבות מימוש והמרת הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| מהותיות הסדרה (סך התייבבויות הוליד על פיה לתום שנת הזיווג כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סלול) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התייבבויות התאגיד במסגרת הזיווג האמרי) | האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות | תיאור ההפרה (אם חלה) | האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתייבבויות לפירעון מייד או למימוש הבטוחות | האם בתום שנת הזיווג ובמהלכה הולידו החברה עמודה הנאמן ובמהלכה הזיווג לפי שטר הנאמנות | זרד בה אשרו השינויים | שינוי בתנאים בתעודות ההתייבבויות לעיון שעבודים במהלך תקופת הזיווג | תנאים בתעודות ההתייבבויות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד | תקופת השעבודים | הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התייבבויות נוספות | הגבלות בקשר עם יציאת שעבודים נוספים |
| סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך. | לא | לא רלוונטי | לא | כן | לא רלוונטי | לא חלו שינויים בתנאים בארות החוב (סדרה א) לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הזיווג | אין מגבלות | השעבוד תקף | אין | אין |

| | | | |
|----------------------------------|---------------------------|----------------------|--------------|
| <u>שם חברת הנאמנות</u> | <u>שם האחראי על הסדרה</u> | <u>כתובת</u> | <u>טלפון</u> |
| כלל פיננסיים נאמנותיות 2007 בע"מ | ר"ח אבי מלכי | דרך מנחם בגין 3, ת"א | 03-6274848 |

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שפידי הצניבר (אג"ח סדרה ג')

| אפשרות המרה לני"ע אחרים | בסיס הצמדה (קרו וריבית) | מועדי תשלום הריבית | מועדי תשלום הקרן | שיעור ריבית קבועה | סכום ריבית שגוברה ליום | שווי בורסאי ליום | ערך בדוחות הכספיים ליום | ערך נקוב צמוד ליום | ערך נקוב נומינלי ליום | ערך נקוב במועד ההנפקה | מועד ההנפקה |
|-------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-------------|
| אין | מודד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009 | 30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל) | 30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל) | 4.9% | 30/06/14 | 30/06/14 | 30/06/14 | 30/06/14 | 30/06/14 | 168,000 | 31/12/09 |
| | | | | | 44,124 | 734,348 | 635,410 | 635,410 | 6587,196 | 168,000 | 31/12/09 |
| | | | | | באלפי ש"ח | | | | | | |
| | | | | | זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפייה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושן | | | | | | |
| שעבודים | ערבות לתשלום ההתחייבות | <p>זירוג מיידי</p> <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 | <p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי התחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירשום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהתחיות הבורסה בדבר המחיקה מתמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך החלטת הני"ל על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שגוברה עד מועד הפדיון בפועל. החודעה על מועד הפדיון תמוקדם תפורסם בדוח מיידי ויבטיח עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אינו בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p> | | | | | | | | | |

⁶ גודל בערך הנקוב של בעקבות מימוש והמרה 1,119,936,600 ש"ח ע"ג. אגרות חוב (סדרה ג') ובעקבות הורחבת חסדרה 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 פרטית של 31,500,000 ש"ח ע"ג. לוגופים מוסדיים בפברואר 2012 ומחנפקה פרטית של 126,000,000 ש"ח ע"ג. לוגופים מוסדיים במאי 2012.

| | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|
| מהותיות היסודית (סך התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד במסגרת הזוהאמור) | האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות | תיאור ההפרה (אם חלה) | האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות | האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות | זרד בה אושיו השיויים | שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הזיו"ח | תנאים בתעודות ההתחייבות לשיווי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד | תקפות השעבודים | הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות | הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים |
| סדרת אגרות חוב ז' הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך. | לא | לא רלוונטי | לא | כן | לא רלוונטי | לא חלו שינויים בתנאים באגרות החוב (סדרה ג') לשיווי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הזיו"ח | אין מגבלות | השעבוד תקף | אין | אין |

| שם חברת הנאמנות | שם האחראי על הסדרה | כתובת | טלפון |
|---------------------------|--------------------|---------------------|------------|
| הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ | עיר"ד דן אבנן | חירקון 113, תל אביב | 03-5274867 |

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

| אפשרות המרה לני"ע אחריים | בסיס הצמדה (קרו וריבית) | מועדי תשלום הריבית | מועדי תשלום הקרו | שיעור ריבית קבועה | סכום ריבית שנצברה ליום 31/06/14 | שווי בורסאי ליום 31/06/14 | ערך בדוחות המספיים ליום 31/06/14 | ערך נקוב צמוד ליום 31/06/14 | ערך נקוב נומנלי ליום 31/06/14 | ערך נקוב במועד ההנפקה | מועד ההנפקה | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|----------|---------|----------|---------|----------|
| אין | מודד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2012 | 2 ביולי של כל אחת מתשנים 2013-2022 (כולל) | תשלום ראשון ב- 2 ביולי 2019 ושלשה תשלומים שווים ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2020-2022 | 4.8% | 15,255 | 1,074,403 | 918,114 | 918,114 | 7900,967 | 343,950 | 02/07/12 | | | | | |
| שעבדים | | | | | זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפוף של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שיקיימות והתנאים למינושה | | | | | | | | | | | |
| החברה רשאית בסביבות מסוימות, ליתן שעבדים לטובת בעלי הארות החוב (סדרה ב') חלקי העמידה בתניות מסוימות וכל עוד לא התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי הנוסבות הני"ל. נעשית בזאת הפניה לסעיף 5.3 לשטר האמנות אשר פורסם במסגרת תקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-166716). | | | | | עירוב לתשלום ההתחייבות | | <p>באלפי ש"ח</p> <table border="1"> <tr> <td>918,114</td> <td>918,114</td> <td>7900,967</td> <td>343,950</td> <td>02/07/12</td> </tr> </table> | | | | | 918,114 | 918,114 | 7900,967 | 343,950 | 02/07/12 |
| | | | | | 918,114 | 918,114 | | | | | | 7900,967 | 343,950 | 02/07/12 | | |
| אין | | דירוג | | <p>מיודרוג</p> <p>7.6.2012 נובתי מיום 2012 Aa3/Stable</p> | | | | | | | | | | | | |
| אין | | | | | | | | | <p>לדיקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהישראל למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הצובר באגרות החוב (סדרה ב') חתה מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהתאמת הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</p> <p>החלט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרו והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות לפי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.</p> <p>ביחס לאגרות חוב (סדרה ב') לחברה זכות, בכפוף להוראות כל דין לרבות לעניין הערכת נכסים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות חוב (שפדיון מוקדם), כשאופן ביצוע הפדיון המוקדם יהיה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והתחייבותה, כפי שיהיו במועד חרלבנס, והכל אך ורק בתקופות הריפוי של עילות לפירעון מיידי המנויות בשטר האמנות.</p> | | | | | | | |

גידול בערך הנקוב בעקבות הורחבה הסדרה הקיימת בהנפקה פרטית 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.
ל"ע.ג אגרות חוב (סדרה ב') בניו 2013.

| | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מהותיות היצרנית (סך התחייבויות התאגיד על פניה לתגים שנית הזדווח כפי הצגתו) בדרך כלל נפרד (סולו) של התאגיד, מהווה 5% או יותר ממסך התחייבויות התאגיד במסגרת הזדה האמור) (סדרה ב') | האם נדרשה החברה ע"י המאמן לביצוע פעולות שונות | תיאור ההפדה (אם חלה) | האם התקיימו להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות | האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות | זרד בה אושרו השינויים | שינוי בתנאים ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיווח | תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי שחזור, החלפה או ביטול שעבוד | תקפות השעבודים | הגבלות בקשר למהות תעודות ההתחייבות נוספות | הגבלות בקשר עם יצרנית שעבודים נוספים |
| סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך. | לא | לא רלוונטי | לא | כן | לא רלוונטי | לא חלו שינויים | לענין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת תיקון תשקף מיום 26.6.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-166716). | לא רלבנטי | אין | החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכושיה (שעבוד שלילי (negative pledge) אלא אם תפנה אל המאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותדויע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה שוטף פרי פאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב'). |

| שם חברת הנאמנות | שם האחראי על הסדרה | כתובת | טלפון פקס | דוא"ל |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------|
| שטראוס לוי, חברה לנאמנות (1992) בע"מ | ריו"ח אורי לוי | רח' יצחק שדה 17, תל אביב | 03 – 6237777 03 - 5613824 | oi@slcpa.co.il |

| | | אנדרת החוב (סדרה ב') כוללת תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן: | |
|---------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| | | אמת המידה | |
| סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח | היחס נכון לתאריך הדוחות | | |
| | | | |
| עומדים בתנאי | חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה | שינוי שלילי: <ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקופת שנת עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מוזמנים ושווי מוזמנים, פקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה). דרגת אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים ברציפות; <ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נרחבים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מוזמן ושווי מוזמן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים; <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'), כגברה. | |
| עומדים בתנאי | לא קיימת דרישה כזו | דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. | |
| עומדים בתנאי | לא התקיימו הנסיבות דען | <ul style="list-style-type: none"> חוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים; | |

אמות השקעות בע"מ

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

| נכסים | | | | | |
|---------------------|-----------------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------------------------------|
| (התחייבויות) | | | | | |
| סה"כ | שאינם פיננסיים | ללא הצמדה | הצמדה למדד | דולר קנדי | |
| אלפי ₪ | אלפי ₪ | אלפי ₪ | אלפי ₪ | אלפי ₪ | |
| 52,215 | - | 49,120 | - | 3,095 | רכוש שוטף כספי |
| 20,496 | - | 20,496 | - | - | מזומנים ושווי מזומנים |
| 318 | 318 | - | - | - | לקוחות |
| 25,487 | 7,036 | 18,451 | - | - | נכסי מס שוטפים, נטו |
| 0 | 0 | - | - | - | חייבים ויתרות חובה |
| 98,516 | 7,354 | 88,066 | - | 3,095 | נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה |
| 269,315 | 269,315 | - | - | - | השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי |
| 35,278 | - | 35,278 | - | - | המאזני |
| 554 | 554 | - | - | - | נכס פיננסי זמין למכירה |
| 403,663 | 277,223 | 123,344 | - | 3,095 | יתרות חובה לזמן ארוך |
| 7,430,420 | 7,430,420 | - | - | - | סך נכסים כספיים |
| 18,142 | 18,142 | - | - | - | נדל"ן להשקעה |
| 1,539 | 1,539 | - | - | - | רכוש קבוע, נטו |
| 7,450,101 | 7,450,101 | - | - | - | נכסי מסים נדחים |
| 7,853,764 | 7,727,324 | 123,344 | - | 3,095 | סך הנכסים |
| 341,804 | - | 0 | 341,804 | - | התחייבויות שוטפות |
| 12,430 | - | 12,430 | - | - | אשראי מתאידיים בנקאיים וחלויות שוטפות |
| 9,657 | 9,657 | - | - | - | ספקים ונותני שירותים |
| 172,162 | 10,669 | 38,216 | 123,277 | - | התחייבויות מס שוטפות |
| 16,567 | - | 16,567 | - | - | זכאים ויתרות זכות |
| 552,620 | 20,326 | 67,213 | 465,081 | 0 | זכאים בגין נדל"ן להשקעה |
| 2,337,452 | - | - | 2,337,452 | - | התחייבויות שאינן שוטפות |
| 1,351,141 | - | 35,056 | 1,316,085 | - | אגרות חוב |
| 3,688,593 | - | 35,056 | 3,653,537 | - | הלוואות מתאידיים בנקאיים ומאחרים |
| 4,241,213 | 20,326 | 102,269 | 4,118,618 | 0 | סך התחייבויות כספיות |
| 556,414 | 556,414 | - | - | - | מיסים נדחים |
| 16,916 | 16,916 | - | - | - | הפרשות |
| 21,848 | 21,848 | - | - | - | אחרות |
| 595,178 | 595,178 | - | - | - | סך התחייבויות לא כספיות |
| 4,836,391 | 615,504 | 102,269 | 4,118,618 | 0 | סך ההתחייבויות |
| (3,837,550) | 256,897 | 21,075 | (4,118,618) | 3,095 | עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים |

אמות השקעות בע"מ

נספח ו' - דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2014**

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "אמות השקעות בע"מ" החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2014 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-33% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2014, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-45% וכ-45% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-148,091 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2014, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-2,575 וכ-1,212 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
 רואי חשבון**

תל-אביב, 14 באוגוסט 2014

| משרד ראשי - תל אביב | משרד רמת-גן | משרד ירושלים | משרד חיפה | משרד באר-שבע | משרד אילת |
|---------------------|-------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| מרכז עזריאלי 1 | מרכז עזריאלי 3 | שרי ישראל 12 | מעלה השחרור 5 | פארק תעשיות עומר | המרכז העירוני |
| תל אביב, 6701101 | תל אביב, 6702301 | ירושלים, 9439024 | חיפה, 3105502 | בנין 10, ת.ד. 1369 | ת.ד. 583 |
| ת.ד. 16593 | | | | עומר, 8496500 | אילת, 8810402 |
| תל-אביב 6116402 | | | | | |
| טלפון: 03-6085555 | טלפון: 03-6070500 | טלפון: 02-5018888 | טלפון: 04-8607333 | טלפון: 08-6909500 | טלפון: 08-6375676 |
| פקס: 03-6094022 | פקס: 03-6070501 | פקס: 02-5374173 | פקס: 04-8672528 | פקס: 08-6909600 | פקס: 08-6371628 |
| info@deloitte.co.il | info@tfc.co.il | info-jer@deloitte.co.il | info-haifa@deloitte.co.il | info-beersheva@deloitte.co.il | info-eilat@deloitte.co.il |

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

| ליום 31 בדצמבר | ליום 30 ביוני | |
|---------------------|--------------------------|--------------------------|
| | 2013 | 2014 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 56,958 | 581,830 | 52,215 |
| 15,508 | 17,887 | 20,496 |
| 2,180 | 283 | 318 |
| 34,483 | 19,042 | 25,487 |
| 15,500 | 15,000 | - |
| 114 | 49 | - |
| 124,743 | 634,091 | 98,516 |
| 6,443,789 | 6,034,485 | 6,487,982 |
| 755,719 | 829,475 | 942,438 |
| 7,199,508 | 6,863,960 | 7,430,420 |
| 265,379 | 288,114 | 269,315 |
| 503 | 545 | 554 |
| 17,602 | 16,694 | 18,142 |
| 4,809 | - | 1,539 |
| 37,057 | 20,282 | 35,278 |
| 7,524,858 | 7,189,595 | 7,755,248 |
| 7,649,601 | 7,823,686 | 7,853,764 |
| 375,581 | 353,085 | 341,804 |
| 24,422 | 16,210 | 12,430 |
| 11,931 | 5,913 | 9,657 |
| 99,112 | 143,542 | 172,162 |
| 17,135 | 17,972 | 16,567 |
| - | 7,842 | - |
| 528,181 | 544,564 | 552,620 |
| 2,349,896 | 2,572,883 | 2,337,452 |
| 1,383,002 | 1,429,629 | 1,351,141 |
| 16,916 | 20,566 | 16,916 |
| 21,273 | 20,173 | 21,848 |
| 512,205 | 452,708 | 556,414 |
| 4,283,292 | 4,495,959 | 4,283,771 |
| 2,838,155 | 2,783,190 | 3,017,401 |
| (27) | (27) | (28) |
| 2,838,128 | 2,783,163 | 3,017,373 |
| 7,649,601 | 7,823,686 | 7,853,764 |

רכוש שוטף

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

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
נכסי מסים נדחים
נכס פיננסי זמין למכירה
סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
הפרשות
אחרות
התחייבויות מסים נדחים

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

סך-הכל הון

סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
14 באוגוסט, 2014

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה | | לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה | | |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------|-----------------------------------|----------|---------------------------------------------------------------------------|
| | ביום 30 ביוני | | ביום 30 ביוני | | |
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | | |
| 511,306 | 129,378 | 133,833 | 252,401 | 266,086 | הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה |
| 63,614 | 16,209 | 16,521 | 30,686 | 31,720 | עלות השכרת הנכסים והפעלתם |
| 447,692 | 113,169 | 117,312 | 221,715 | 234,366 | רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם |
| 121,586 | 36,115 | 23,697 | 36,115 | 23,697 | התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו |
| 569,278 | 149,284 | 141,009 | 257,830 | 258,063 | הוצאות הנהלה וכלליות |
| 37,902 | 8,599 | 8,591 | 17,457 | 17,401 | תרומות |
| 909 | 228 | 230 | 455 | 455 | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו |
| 2,362 | (56) | (94) | 1,098 | 668 | |
| 528,105 | 140,513 | 132,282 | 238,820 | 239,539 | רווח מפעולות רגילות |
| 1,852 | 384 | 48 | 702 | 48 | הכנסות מימון |
| (225,172) | (65,359) | (55,992) | (106,598) | (71,278) | הוצאות מימון |
| (223,320) | (64,975) | (55,944) | (105,896) | (71,230) | הוצאות מימון, נטו |
| 15,525 | 8,607 | 3,703 | 14,828 | 5,556 | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס |
| 320,310 | 84,145 | 80,041 | 147,752 | 173,865 | רווח לפני מסים על ההכנסה |
| (85,983) | (22,541) | (18,917) | (35,453) | (48,972) | מסים על ההכנסה |
| 234,327 | 61,604 | 61,124 | 112,299 | 124,893 | רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה |
| (2,609) | (1,496) | - | (3,828) | - | הפסד מפעילות שהופסקה, נטו |
| 231,718 | 60,108 | 61,124 | 108,471 | 124,893 | רווח נקי לתקופה |
| 231,719 | 60,108 | 61,124 | 108,472 | 124,894 | מיוחס ל: |
| (1) | - | - | (1) | (1) | בעלים של החברה האם |
| 231,718 | 60,108 | 61,124 | 108,471 | 124,893 | זכויות שאינן מקנות שליטה |
| | | | | | רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח): |
| 0.95 | 0.26 | 0.23 | 0.48 | 0.48 | בסיסי |
| (0.01) | (0.01) | - | (0.02) | - | מפעילות נמשכת |
| 0.94 | 0.25 | 0.23 | 0.46 | 0.48 | מפעילות שהופסקה |
| 0.95 | 0.26 | 0.23 | 0.48 | 0.48 | סך-הכל |
| (0.01) | (0.01) | - | (0.02) | - | בדילול מלא |
| 0.94 | 0.25 | 0.23 | 0.46 | 0.48 | מפעילות נמשכת |
| | | | | | מפעילות שהופסקה |
| | | | | | סך-הכל |
| 247,675 | 235,315 | 263,384 | 234,204 | 262,196 | הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות) |
| 247,769 | 235,330 | 263,912 | 234,219 | 262,649 | בסיסי |
| | | | | | בדילול מלא |

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה | | לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה | |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------|-----------------------------------|---------|
| | ביום 30 ביוני | | ביום 30 ביוני | |
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| מבוקר | בלתי מבוקר | | | |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | | | |
| 231,718 | 60,108 | 61,124 | 108,471 | 124,893 |
| 17,327 | (175) | (2,787) | 5,299 | (1,308) |
| (125) | 55 | 7 | (152) | 16 |
| 17,202 | (120) | (2,780) | 5,147 | (1,292) |
| 248,920 | 59,988 | 58,344 | 113,618 | 123,601 |
| 248,921 | 59,988 | 58,344 | 113,619 | 123,602 |
| (1) | - | - | (1) | (1) |
| 248,920 | 59,988 | 58,344 | 113,618 | 123,601 |

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

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

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

| סד-הכל | סד-הכל | התאמות הנובעות | קרו הון | קרו הון בגין עסקאות תשלום | תקבולים על חשבון כתבי אופציות | פרמיה על מניות | הון המניות |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| מיוחד לבעלי המניות של החברה | מיוחד לבעלי המניות של החברה | מיוחד לבעלי המניות של החברה | מיוחד לבעלי המניות של החברה | מיוחד לבעלי המניות של החברה | מיוחד לבעלי המניות של החברה | מיוחד לבעלי המניות של החברה | מיוחד לבעלי המניות של החברה |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 2,838,128 | 2,838,155 | (27) | 12,112 | 1,105,165 | 10,911 | 1,395,216 | 301,489 |
| 124,893 | 124,894 | (1) | - | 124,894 | - | - | - |
| (1,292) | (1,292) | - | (1,308) | - | - | - | - |
| 123,601 | 123,602 | (1) | (1,308) | 124,894 | - | - | - |
| 135,329 | 135,329 | - | - | - | - | 129,025 | 12,457 |
| 2,948 | 2,948 | - | - | - | (1,039) | 3,658 | 329 |
| 918 | 918 | - | - | - | 918 | - | - |
| 91 | 91 | - | - | - | 91 | - | - |
| (83,642) | (83,642) | - | - | (83,642) | - | - | - |
| 3,017,373 | 3,017,401 | (28) | 10,804 | 1,146,417 | 10,881 | 1,527,899 | 314,275 |

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

יתרה ליום 30 ביוני 2014

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

| סך-הכל | סך-הכל | סך-הכל | התאמות הנובעות | קרן הון בגין נכס | קרן הון בגין עסקאות תשלום | תקבולים על חשבון כתבי אופציות | פרמיה על מניות | הון המניות |
|-----------|-----------------------|-----------|---------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------|
| סך-הכל | מיוחס לבעלי המניות | של החברה | מתרומם דוחות כספיים של | פיננסי זמין | מבוסס מניות ואחרות | אופציות | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| הון עצמי | זכויות שאינן מקנות | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 2,457,295 | (26) | 2,457,321 | (3) | (5,215) | 10,409 | - | 1,146,758 | 273,726 |
| 108,471 | (1) | 108,472 | - | - | - | - | - | - |
| 5,147 | - | 5,147 | (152) | 5,299 | - | - | - | - |
| 113,618 | (1) | 113,619 | (152) | 108,472 | - | - | - | - |
| 283,189 | - | 283,189 | - | - | - | 13,390 | 242,688 | 27,111 |
| 2,178 | - | 2,178 | - | - | (956) | - | 2,774 | 360 |
| 1,286 | - | 1,286 | - | - | 1,286 | - | - | - |
| 14 | - | 14 | - | - | (93) | - | 93 | 14 |
| 300 | - | 300 | - | - | (600) | - | 839 | 61 |
| (74,717) | - | (74,717) | - | - | - | - | - | - |
| 2,783,163 | (27) | 2,783,190 | (155) | 84 | 10,046 | 13,390 | 1,393,152 | 301,272 |

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

יתרה ליום 30 ביוני 2013

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

| סד-הכל | זכויות שאינן מקנות שליטה | סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה | התאמות הנובעות מרוגז דוחות כספיים של פעילות חוץ | קרן הון בגין נכס פיננסי | קרן הון בגין עסקאות תשלום | תקבולים על חשבון כתבי אופציות | פרמיה על מניות | הון המניות |
|-----------|--------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------------|----------------|------------|
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 2,862,714 | (28) | 2,862,742 | (119) | 13,591 | 1,127,164 | 13,390 | 1,395,894 | 301,555 |
| 61,124 | - | 61,124 | - | (2,787) | 61,124 | - | - | - |
| (2,780) | - | (2,780) | 7 | - | - | - | - | - |
| 58,344 | - | 58,344 | 7 | (2,787) | 61,124 | - | - | - |
| 135,329 | - | 135,329 | - | - | - | (6,153) | 129,025 | 12,457 |
| 2,398 | - | 2,398 | - | - | - | - | 2,980 | 263 |
| 459 | - | 459 | - | - | - | - | - | - |
| (41,871) | - | (41,871) | - | - | (41,871) | - | - | - |
| 3,017,373 | (28) | 3,017,401 | (112) | 10,804 | 1,146,417 | 7,237 | 1,527,899 | 314,275 |

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

יתרה ליום 1 באפריל 2014
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 הנפקת הון מניית מומינרש כתבי אופציה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2014

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

| | סך-הכל | סך-הכל | התאמות | קרן הון | קרן הון בגין | עסקאות תשלום | תקבולים על | פרמיה על | הון המניית |
|-----------|--------------|-------------|----------|-------------|--------------|--------------|------------|-----------|------------|
| | זכויות שאינו | מיוחס לבעלי | הנובעות | בגין נכס | עסקאות תשלום | מבוסס מניית | חשבון כתבי | מניית | אלפי ש"ח |
| | מקנות | המניית | של החברה | פיננסי | ואחרות | מבוסס מניית | אופציות | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | שליטה | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | זמין למכירה | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| 2,475,538 | (27) | 2,475,565 | (210) | 259 | 1,042,658 | 9,805 | - | 1,149,117 | 273,936 |
| 60,163 | - | 60,163 | 55 | - | 60,108 | - | - | - | - |
| (175) | - | (175) | - | (175) | - | - | - | - | - |
| 59,988 | - | 59,988 | 55 | (175) | 60,108 | - | - | - | - |
| 283,189 | - | 283,189 | - | - | - | - | 13,390 | 242,688 | 27,111 |
| 1,006 | - | 1,006 | - | - | - | (459) | - | 1,315 | 150 |
| 643 | - | 643 | - | - | - | 643 | - | - | - |
| 14 | - | 14 | - | - | - | (93) | - | 93 | 14 |
| 150 | - | 150 | - | - | - | 150 | - | (61) | 61 |
| (37,365) | - | (37,365) | - | - | (37,365) | - | - | - | - |
| 2,783,163 | (27) | 2,783,190 | (155) | 84 | 1,065,401 | 10,046 | 13,390 | 1,393,152 | 301,272 |

הביאורים המפורטים לדוחות הכספים המאוחדים התמציתיים בניניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 באפריל 2013
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 תנפקת הון מניית וכתבי אופציה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניית
 והנפקה לדירקטורים
 הקצאת מניית לנשא משרה וזקיפת
 הטבה
 דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2013

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

| סד-הכל | זכויות שאינן מקנות | סד-הכל מיוחד לבעלי המניות | התאמות הונבעות מתרומם זרות כספיים של | קרן הון הונבעות מתרומם זרות כספיים של | קרן הון בני נכס פיננסי זמין | עודפים אלפי ש"ח | קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוטס מניות | קרן הון בנין עסקאות תשלום מבוטס מניות | על תקבולים על חשבון כתבי אופציות | מניה על פרמיה על מניה | הון המניית אלפי ש"ח |
|-----------|--------------------|---------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|---------------------|
| הון עצמי | שליטה | של החברה | פעילות חוץ | למכירת | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | 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 | |

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

יתרה ליום 1 בינואר 2013

רווח נקי
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 הנפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקופת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות
 והנפקה לדיקטורים
 הקצאת מניות לנושא משרה וזקופת הטבה
 דיבידנד שהוכרז ושלם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2013

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה | | לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה | |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------|-----------------------------------|-----------|
| | ביום 30 ביוני | | ביום 30 ביוני | |
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| 231,718 | 60,108 | 61,124 | 108,471 | 124,893 |
| 47,783 | 34,469 | 33,605 | 66,992 | 55,654 |
| 279,501 | 94,577 | 94,729 | 175,463 | 180,547 |
| (1,980) | (3,067) | - | (3,059) | - |
| 277,521 | 91,510 | 94,729 | 172,404 | 180,547 |
| (655,236) | (300,203) | (62,391) | (394,036) | (185,394) |
| 13,000 | 10,000 | 1,970 | 10,000 | 12,312 |
| (2,256) | (486) | (699) | (1,274) | (1,063) |
| (644,492) | (290,689) | (61,120) | (385,310) | (174,145) |
| 102,903 | 99,414 | - | 102,903 | - |
| (541,589) | (191,275) | (61,120) | (282,407) | (174,145) |
| 67,477 | 36,000 | - | 36,000 | 10,320 |
| (382,001) | (33,074) | (17,971) | (294,291) | (39,299) |
| (158,200) | (74,717) | (83,642) | (74,717) | (83,642) |
| 282,752 | 283,189 | 135,329 | 283,189 | 135,329 |
| 632,113 | 632,113 | - | 632,113 | - |
| 4,119 | - | 2,398 | 1,172 | 2,948 |
| 14 | 14 | - | 14 | - |
| (244,212) | - | - | - | (1,506) |
| 35,163 | (106,591) | (63,844) | 23,761 | (35,244) |
| 237,225 | 736,934 | (27,730) | 607,241 | (11,094) |
| (99,909) | (95,799) | - | (99,288) | - |
| 137,316 | 641,135 | (27,730) | 507,953 | (11,094) |
| (127,766) | 540,822 | 5,879 | 397,394 | (4,692) |
| 1,014 | 548 | - | 556 | - |
| (429) | (149) | (29) | (259) | (51) |
| 184,139 | 40,609 | 46,365 | 184,139 | 56,958 |
| 56,958 | 581,830 | 52,215 | 581,830 | 52,215 |

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

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה | | לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה | |
|---------------------------------------|------------------------------------|----------|-----------------------------------|----------|
| | ביום 30 ביוני | | ביום 30 ביוני | |
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| (121,586) | (36,115) | (23,697) | (36,115) | (23,697) |
| (15,525) | (8,607) | (3,703) | (14,828) | (5,556) |
| (1,356) | (862) | 234 | (1,293) | 626 |
| 26,520 | 1,470 | 1,500 | 2,970 | 1,500 |
| 2,609 | 1,496 | - | 3,828 | - |
| 33,114 | 15,661 | 7,863 | 14,805 | (10,625) |
| 28,706 | 7,162 | 5,296 | 7,441 | (2,514) |
| 2,628 | 643 | 459 | 1,286 | 918 |
| 84,431 | 22,358 | 18,506 | 34,491 | 47,971 |
| 817 | 144 | 194 | 499 | 421 |
| 40,358 | 3,350 | 6,652 | 13,084 | 9,044 |
| (882) | 2,013 | (3,114) | (3,261) | (4,988) |
| 8,465 | 13,512 | 191 | 11,577 | (5,540) |
| (2,553) | 256 | (737) | (2,187) | (4,010) |
| (26) | (90) | (85) | 105 | 256 |
| 2,421 | 15,428 | 30,698 | 47,674 | 60,892 |
| 7,425 | 31,119 | 26,953 | 53,908 | 46,610 |
| 47,783 | 34,469 | 33,605 | 66,992 | 55,654 |
| 36,830 | 18,690 | 14,711 | 22,868 | 14,711 |
| - | 1,006 | - | 1,006 | - |
| - | - | 188 | - | 188 |
| 1,506 | 1,419 | - | 1,419 | - |
| 208,755 | 16,104 | 7,467 | 39,934 | 26,177 |
| 1,852 | 384 | 29 | 702 | 48 |
| 7,078 | 22 | 13 | 46 | 36 |
| 26,520 | 1,470 | 1,500 | 2,970 | 1,500 |

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

א.

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
שערוך (שחיקת) הלוואות מחברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי
שווי מאזני
הפסד מפעילות שהופסקה, נטו
שערוך (שחיקת) אגרות חוב
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מסים נדחים, נטו
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

עסקאות שלא במזומן

ב.

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות
זכות אחרות
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן
להשקעה
פירעון אגרות חוב כנגד ספקים

מידע נוסף

ג.

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

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

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

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2014 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2013 ולשנה 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 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 30 ביוני 2014
 (בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

| מדד בישראל | | שער החליפין היציג של הדולר הקנדי | שער החליפין היציג של הדולר | |
|--------------------|--------------------|----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------|
| מדד בגין נקודות | מדד ידוע נקודות | | | |
| 133.0387 | 132.6486 | 3.2180 | 3.4380 | תאריך הדוחות הכספיים |
| 132.3885 | 131.3481 | 3.4517 | 3.6180 | ליום 30 ביוני 2014 |
| 133.0387 | 132.9087 | 3.2642 | 3.4710 | ליום 30 ביוני 2013 |
| | | | | ליום 31 בדצמבר 2013 |
| % | % | % | % | שיעורי השינוי: |
| - | (0.20) | (1.42) | (0.95) | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 |
| 1.32 | 0.71 | (7.94) | (3.08) | לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 |
| 0.49 | 0.49 | 1.89 | (1.41) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014 |
| 1.29 | 0.70 | (3.84) | (0.82) | לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2013 |
| 1.82 | 1.91 | (12.95) | (7.02) | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2013 |

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

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

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

כללי:

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

נכסים פיננסיים:

התקן קובע שכל הנכסים הפיננסיים יטופלו כלהלן:

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

התחייבויות פיננסיות:

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

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

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

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

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

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

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

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

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

ירידת ערך:

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

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

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

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

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

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

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

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

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

| שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים | שווי הוגן | ערך בספרים |
|---------------------|------------|--------------------|------------|--------------------|------------|
| ליום 31 בדצמבר 2013 | אלפי ש"ח | ליום 30 ביוני 2013 | אלפי ש"ח | ליום 30 ביוני 2014 | אלפי ש"ח |
| 1,515,843 | 1,447,712 | 1,523,286 | 1,514,404 | 1,522,025 | 1,409,133 |
| 2,892,760 | 2,597,602 | 2,912,420 | 2,841,193 | 2,707,888 | 2,586,206 |
| 4,408,603 | 4,045,314 | 4,435,706 | 4,355,597 | 4,229,913 | 3,995,339 |

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

ב. רמות שווי הוגן

השקעתה של החברה בנכס פיננסי זמין למכירה מוצגת בשווי הוגן בהתאם לרמה 1, מחירים מצוטטים בשוק פעיל.
 חישוב השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה, הינו בהתאם לרמה 3.
 חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב, הינו בהתאם לרמה 1.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתייה ביום 30 ביוני 2014
(בלתי מבוקר)

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

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

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

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

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

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

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

ג. הסכם מימון חדש

באוגוסט 2014, חתמה החברה על הסכם מימון מחדש (Re Finance) של הלוואות בנקאיות צמודות מדד בהיקף כספי של כ- 680 מיליון ש"ח, בריבית ממוצעת של כ- 4.9% (מח"מ של כ 1.8 שנים), שנפרעו בפירעון מוקדם ובמקומן הועמדו לחברה שתי הלוואות חדשות מאותו גורם בנקאי, בריבית משוקללת של כ 3.25% לתקופה של 6 שנים (מח"מ של כ- 5.2 שנים).

ד. הליכים משפטיים

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

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

ה. דיבידנד שהוכרז

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

באוגוסט 2014, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2014 בסך של 17 אגורות למניה (כ-46.5 מיליון ש"ח) שישולם במהלך ספטמבר 2014.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 ביוני 2014

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2014

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

| | |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|
| 53 | דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר): |
| 54 | נתונים על המצב הכספי |
| 55 | נתונים על הרווח והפסד |
| 56 | נתונים על הרווח הכולל |
| 57-58 | נתונים על תזרימי המזומנים |
| 59 | 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 ד'38 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2014, ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 ביוני 2014 הסתכם לסך של 838,701 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 55,036 ו-23,059 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 14 באוגוסט 2014

| | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 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 30 ביוני | |
|----------------|---------------|-----------|
| 2013 | 2013 | 2014 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | |
| 19,727 | 546,319 | 20,257 |
| 8,202 | 8,697 | 11,031 |
| 58,555 | 85,661 | 78,628 |
| 15,500 | 15,000 | - |
| 101,984 | 655,677 | 109,916 |
| 3,442,960 | 3,097,938 | 3,474,575 |
| 645,981 | 723,783 | 822,999 |
| 4,088,941 | 3,821,721 | 4,297,574 |
| 2,144,934 | 2,115,851 | 2,144,422 |
| 1,061,233 | 1,075,052 | 1,113,490 |
| 503 | 545 | 531 |
| 16,537 | 15,602 | 16,933 |
| 37,057 | 20,282 | 35,278 |
| 7,349,205 | 7,049,053 | 7,608,228 |
| 7,451,189 | 7,704,730 | 7,718,144 |
| 372,411 | 350,027 | 338,542 |
| 17,429 | 8,972 | 4,192 |
| 5,134 | 1,749 | 5,134 |
| 108,964 | 217,931 | 254,360 |
| 14,593 | 12,923 | 15,567 |
| - | 7,000 | - |
| 518,531 | 598,602 | 617,795 |
| 2,349,896 | 2,572,883 | 2,337,452 |
| 1,369,974 | 1,415,149 | 1,339,791 |
| 16,916 | 20,566 | 16,916 |
| 4,955 | 4,422 | 4,981 |
| 7,738 | 6,599 | 8,310 |
| 345,024 | 303,319 | 375,498 |
| 4,094,503 | 4,322,938 | 4,082,948 |
| 2,838,155 | 2,783,190 | 3,017,401 |
| 7,451,189 | 7,704,730 | 7,718,144 |

רכוש שוטף
מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
סך-הכל רכוש שוטף

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

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

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

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

הון
סך-הכל התחייבויות והון

14 באוגוסט, 2014

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה | | לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה | |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------|-----------------------------------|--------------|
| | ביום 30 ביוני | | ביום 30 ביוני | |
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (בלתי מבוקר) | (מבוקר) | (בלתי מבוקר) |
| 244,523 | 62,702 | 68,294 | 118,085 | 134,630 |
| 27,174 | 4,784 | 7,065 | 12,031 | 13,543 |
| 217,349 | 57,918 | 61,229 | 106,054 | 121,087 |
| 83,603 | 42,132 | 36,616 | 42,132 | 36,616 |
| 300,952 | 100,050 | 97,845 | 148,186 | 157,703 |
| 14,183 | 4,024 | 5,275 | 6,003 | 9,635 |
| 900 | 225 | 225 | 450 | 450 |
| (702) | 163 | (221) | (84) | (434) |
| 286,571 | 95,638 | 92,566 | 141,817 | 148,052 |
| 131,039 | 37,442 | 19,335 | 59,146 | 26,211 |
| (228,277) | (68,127) | (57,312) | (107,483) | (73,191) |
| 189,333 | 64,953 | 54,589 | 93,480 | 101,072 |
| 112,503 | 19,854 | 21,600 | 47,231 | 55,888 |
| 301,836 | 84,807 | 76,189 | 140,711 | 156,960 |
| 70,117 | 24,699 | 15,065 | 32,239 | 32,066 |
| 231,719 | 60,108 | 61,124 | 108,472 | 124,894 |

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

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

רווח לפני מיסים על ההכנסה
הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה | | לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה | |
|---------------------------------------|------------------------------------|---------------|-----------------------------------|----------------|
| | ביום 30 ביוני | | ביום 30 ביוני | |
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח | אלפי ש"ח |
| (מבוקר) | (בלתי מבוקר) | | (בלתי מבוקר) | |
| 231,719 | 60,108 | 61,124 | 108,472 | 124,894 |
| 17,327 | (175) | (2,787) | 5,299 | (1,308) |
| (125) | 55 | 7 | (152) | 16 |
| <u>248,921</u> | <u>59,988</u> | <u>58,344</u> | <u>113,619</u> | <u>123,602</u> |

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה | | לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה | |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | ביום 30 ביוני | | ביום 30 ביוני | |
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| 231,719 | 60,108 | 61,124 | 108,472 | 124,894 |
| (165,947) | (17,554) | (24,320) | (42,201) | (47,062) |
| 65,772 | 42,554 | 36,804 | 66,271 | 77,832 |
| (530,858) | (281,541) | (53,854) | (296,675) | (154,311) |
| 142,756 | 85,895 | 45,174 | 68,246 | 75,071 |
| 13,000 | 10,000 | 1,970 | 10,000 | 12,312 |
| (63,700) | (63,700) | - | (63,700) | - |
| (1,932) | (224) | (579) | (998) | (837) |
| (440,734) | (249,570) | (7,289) | (283,127) | (67,765) |
| (158,200) | (74,717) | (83,642) | (74,717) | (83,642) |
| 282,752 | 283,189 | 135,329 | 283,189 | 135,329 |
| 632,113 | 632,113 | - | 632,113 | - |
| 4,119 | - | 2,398 | 1,172 | 2,948 |
| 67,477 | 36,000 | - | 36,000 | 10,320 |
| (379,042) | (32,346) | (17,188) | (292,845) | (37,740) |
| 14 | 14 | - | 14 | - |
| (244,212) | - | - | - | (1,506) |
| 35,163 | (106,608) | (63,759) | 23,744 | (35,246) |
| 240,184 | 737,645 | (26,862) | 608,670 | (9,537) |
| (134,778) | 530,629 | 2,653 | 391,814 | 530 |
| 154,505 | 15,690 | 17,604 | 154,505 | 19,727 |
| 19,727 | 546,319 | 20,257 | 546,319 | 20,257 |

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

השקעה בחברות מוחזקות

אחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי
הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב

תמורה ממימוש כתבי אופציה לעובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקת מניות לדירקטורים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

ירידה (עליה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

| לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר | לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה | | לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה | |
|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| | ביום 30 ביוני | | ביום 30 ביוני | |
| | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 |
| אלפי ש"ח (מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) | אלפי ש"ח (בלתי מבוקר) |
| (83,603) | (42,132) | (36,616) | (42,132) | (36,616) |
| (112,503) | (19,854) | (21,600) | (47,231) | (55,888) |
| 26,520 | 1,470 | 1,500 | 2,970 | 1,500 |
| (3,632) | 3,419 | 2,385 | 1,923 | (8,621) |
| 28,266 | 7,051 | 5,272 | 7,487 | (2,434) |
| 2,628 | 643 | 459 | 1,286 | 918 |
| 70,317 | 24,139 | 15,084 | 31,120 | 32,085 |
| 562 | 361 | 221 | 520 | 394 |
| (71,445) | (24,903) | (33,295) | (44,057) | (68,662) |
| (484) | 1,296 | (2,610) | (979) | (2,829) |
| (89,672) | (15,298) | (23,889) | (39,757) | (34,382) |
| (2,923) | 1,513 | 278 | (2,802) | (5,255) |
| 273 | (121) | (46) | 273 | 178 |
| (1,696) | 19,959 | 35,242 | 45,121 | 63,888 |
| (94,502) | 7,349 | 8,975 | 1,856 | 21,600 |
| (165,947) | (17,554) | (24,320) | (42,201) | (47,062) |
| 36,830 | 18,690 | 13,687 | 22,868 | 13,687 |
| 1,506 | 1,419 | - | 1,419 | - |
| - | 1,006 | - | 1,006 | - |
| 58,000 | - | - | - | - |
| - | - | 188 | - | 188 |
| 201,296 | 15,491 | 7,331 | 39,321 | 25,743 |
| 1,729 | 384 | 29 | 702 | 48 |
| 7,078 | 22 | 12 | 46 | 34 |
| 26,520 | 1,470 | 1,500 | 2,970 | 1,500 |

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שערוך (שחיקת) אגרות חוב והלוואות מחברות בנות הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
אחרות

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

ב. פעולות שלא במזומן
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
פרעון אגרות חוב כנגד ספקים
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה

ג. מידע נוסף
ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) הלוואות ודמי ניהול:

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

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

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

(5) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 5 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 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 השני של שנת 2014

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום ה-31 במרץ 2014 (להלן - הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לרבעון השני של שנת 2014 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2014) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר בלוזר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לרבעון השני של שנת 2014 (להלן - "הדוחות" או "הדוחות לתקופת ביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2014) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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