



**אמות השקעות בע"מ**

**דוח תקופתי ליום 30.06.15**

## אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2015**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

### עמוד

1-38	דוח הדירקטוריון
39	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
40	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
41	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
42	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
43-47	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
48-49	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
50-53	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
54-60	<b>דוחות כספיים נפרדים</b>
61-64	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

**דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2015**

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, 2015 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2014.

**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).

החציון הראשון של שנת 2015, התאפיין בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. לאורך השנה החולפת ניכר ביקוש לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של החברה שהתבטא ביציבות מחירים.

**דגשים לתקופה**

- בתקופת הדוח התקשרה הקבוצה בעסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ-117 מיליון ש"ח (כולל מסי רכישה), בהיקף שטחים של כ-10.5 אלפי מ"ר אשר יניבו NOI בתפוסה מלאה של כ-9.8 מיליון ש"ח, חלק החברה.
- החברה הנפיקה אג"ח בדרך של הרחבות סדרות אג"ח קיימות ב', ג' ו-ד' בסך כולל של כ-334 מיליון ש"ח בריבית אפקטיבית משוקללת של כ-1.69%.
- NOI בחציון הראשון של השנה עלה בכ-2.7% לסך של כ-255 מיליון ש"ח וה-FFO עלה בכ-9.2% לסך של כ-160 מיליון ש"ח אל מול חציון מקביל אשתקד.
- NOI Same Property ברבעון השני של השנה עלה בכ-1.5% אל מול רבעון מקביל אשתקד.
- מח"מ החוב המשוקלל של החברה עומד ליום הדוח על 4.9 שנים, כאשר הריבית המשוקללת האפקטיבית של כלל החוב המצרפי של הקבוצה הינה כ-3.87%.

## שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

לאור יישומו של תקן בינלאומי IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2013, חלק מהחברות בשליטה משותפת שטופלו והוצגו בשיטת האיחוד היחסי קודם ליישום התקן, מוצגות בתקופת הדיווח הנוכחית על פי בסיס שווי מאזני .

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

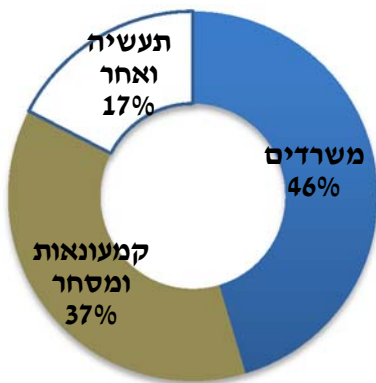
לצורך הגברת שקיפות נתוניה כלפי: אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את הדוחות המאוחדים המורחבים העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

## פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני, 2015 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

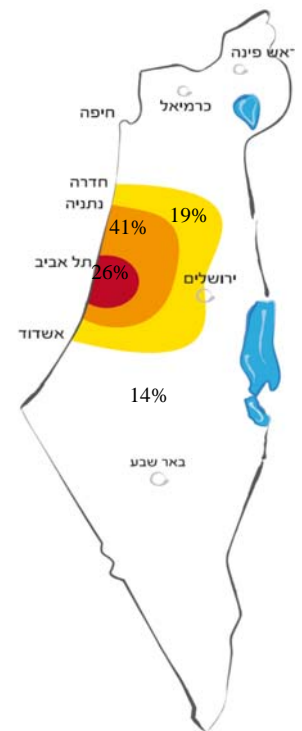
- 96 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ-1.1 מיליון מ"ר חלק החברה, כ-687 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-400 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים ל-1,615 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 4 פרויקטים בשלבי בנייה בהיקף של כ-80 אלף מ"ר.
- 6 עתודות קרקע בשלבי תכנון והשבחה.
- שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.06.15 הינו 95.2% לעומת 94.2% ביום 31.12.14 ולעומת 93.4% ליום 30.06.14.

## פילוח שווי נכסי הקבוצה



### נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

1. משרדים
2. מסחר וקמעונאות  
תחום הכולל בתוכו, קניונים, מרכזים מסחריים ופורטפוליו של 37 סופרמרקטים במרכזי הערים.
3. מיקום כ-67% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקוש גבוה ויציב.



### 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
- קיבוץ אלונים	- אור עקיבא	- כפר סבא	- גבעתיים
- מעלות	- רחובות	- תעננה	
- נהריה	- ירושלים	- ראש העין	
- כרמיאל	- מודיעין	- פתח תקווה	
- עכו	- אשדוד	- קריית אונו	
- קרית		- חולון	
- חפה		- ראשלי"צ	
- אשקלון		- בת ים	
- דימונה		- לוד	
- באר שבע			

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

2014	רבעון 2 2014	רבעון 2 2015	% שינוי 2014/15	חציון 2014	חציון 2015	% שינוי 2014/15	
493	125	128	2.2%	248	255	2.7%	NOI
453	116	117	0.8%	227	235	2.9%	EBITDA
258	61	101	65.3%	125	150	20%	רווח נקי לתקופה
294	74	80	8.4%	146	160	9.2%	FFO ריאלי
109.8	28.1	29.3	3.9%	55.8	58.2	4.3%	FFO למניה (אגורות)

#### NOI

NOI בסך של 255 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת מהווה גידול של 2.7% לעומת אשתקד  
גידול של כ- 7 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע מרכישת נכסים חדשים ומאכלוס שטחים פנויים.

#### EBITDA

EBITDA בסך של 235 מיליון ש"ח המהווה גידול של 2.9% לעומת אשתקד  
גידול של 8 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI.

#### FFO

FFO בסך של 160 מיליון ש"ח המהווה גידול של 9.2% לעומת אשתקד  
גידול של 14 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBITDA בסך של כ- 8 מיליון ש"ח ומקיטון בריבית הריאלית של כ- 10 מיליון ש"ח.

#### שיפור ברמת המינוף

רמת מינוף בשיעור 52% בדומה לאשתקד.

#### נכסים משועבדים

לחברה נכסים בלתי משועבדים בשווי של כ- 5.8 מיליארד ש"ח

#### מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על 4.9 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית הינה כ- 3.87%.

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

שוי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.15	שעור תפוסה ליום 30.06.15	שוי נכסים להשבחה ליום 30.06.15	שוי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.15	NOI לתקופה 1-6/15	שטח עילי ליום 30.06.15	שימושים
באלפי ₪	%	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	מ"ר	
993,434	90.9%		3,324,009	114,224	277,187	משרדים
73,031	96.2%		1,984,215	70,858	117,055	מרכזים מסחריים
-	100%		641,216	22,585	40,274	סופרמרקטים
17,720	98.7%		1,125,260	44,478	241,960	פארקים תעשייתיים
-	100%		72,830	2,452	10,958	תחנות מרכזיות
139,284		73,905			-	אחר
<b>1,223,469</b>	<b>95.2%</b>	<b>73,905</b>	<b>(1)7,147,558</b>	<b>(2) 254,499</b>	<b>687,434</b>	<b>סך הכל</b>

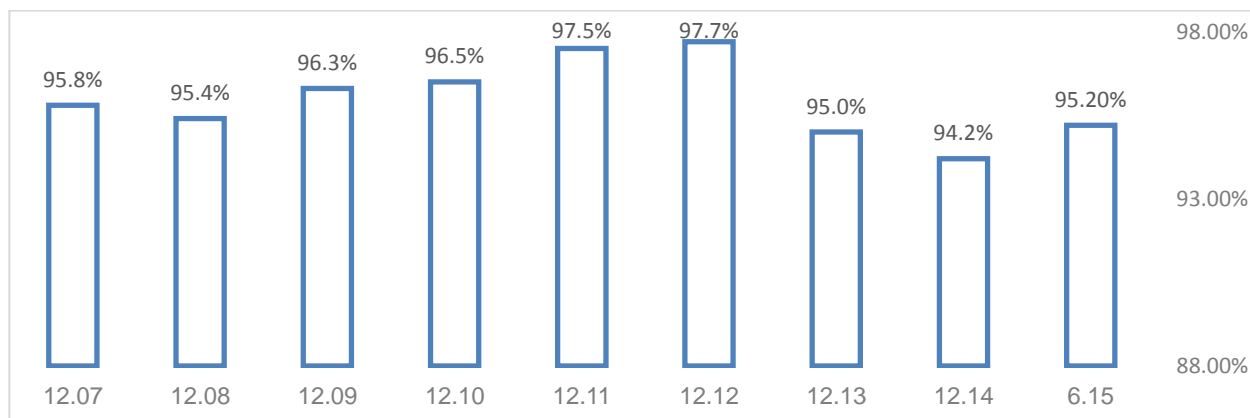
שוי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.15	שעור תפוסה ליום 30.06.15	שוי נכסים להשבחה ליום 30.06.15	שוי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.15	NOI לתקופה 1-6/15	שטח עילי ליום 30.06.15	אזור גיאוגרפי
באלפי ₪	%	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	מ"ר	
920,000	96.4%	10,729	1,809,658	65,036	117,284	מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)
210,271	93.8%	63,176	2,984,593	99,222	279,676	מעגל 2 (עוטף גוש דן)
10,726	95.2%		1,338,302	53,357	175,797	מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)
82,472	97.3%		1,014,975	36,984	114,677	מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)
<b>1,223,469</b>	<b>95.2%</b>	<b>73,905</b>	<b>(3) 7,147,558</b>	<b>(4) 254,499</b>	<b>687,434</b>	<b>סך הכל</b>

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

(2) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן

השטח לא כולל כ-13,200 מקומות חנייה (כ-60% מקורים), בשטח כולל של כ-400 אלף מ"ר.

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



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

## (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 האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).  
בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת לאחר שמה-NOI מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש בזאת כי ה-NOI:  
א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.  
ב. לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.  
ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

## התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 2</u> <u>2014</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2014</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2014</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2015</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2015</u>	<u>באלפי ₪</u>
122,883	122,940	121,475	125,517	124,740	<b>נכסים קיימים בתקופה <sup>(1)</sup></b>
<u>2,000</u>	<u>-</u>	<u>244</u>	<u>1,312</u>	<u>2,930</u>	<b>נכסים שנרכשו</b>
<b>124,883</b>	<b>122,940</b>	<b>121,719</b>	<b>126,829</b>	<b>127,670</b>	<b>NOI - סך הכל</b>

(1) Same Property NOI

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2015 הסתכם לכ- 128 מיליון ש"ח לעומת כ-125 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-2.2%**, הנובע בעיקרו מ**נכסים קיימים**. ה-NOI ברבעון הנוכחי כולל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח לעומת הכנסה בעלת אופי חד פעמי ברבעון המקביל אשתקד בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח.

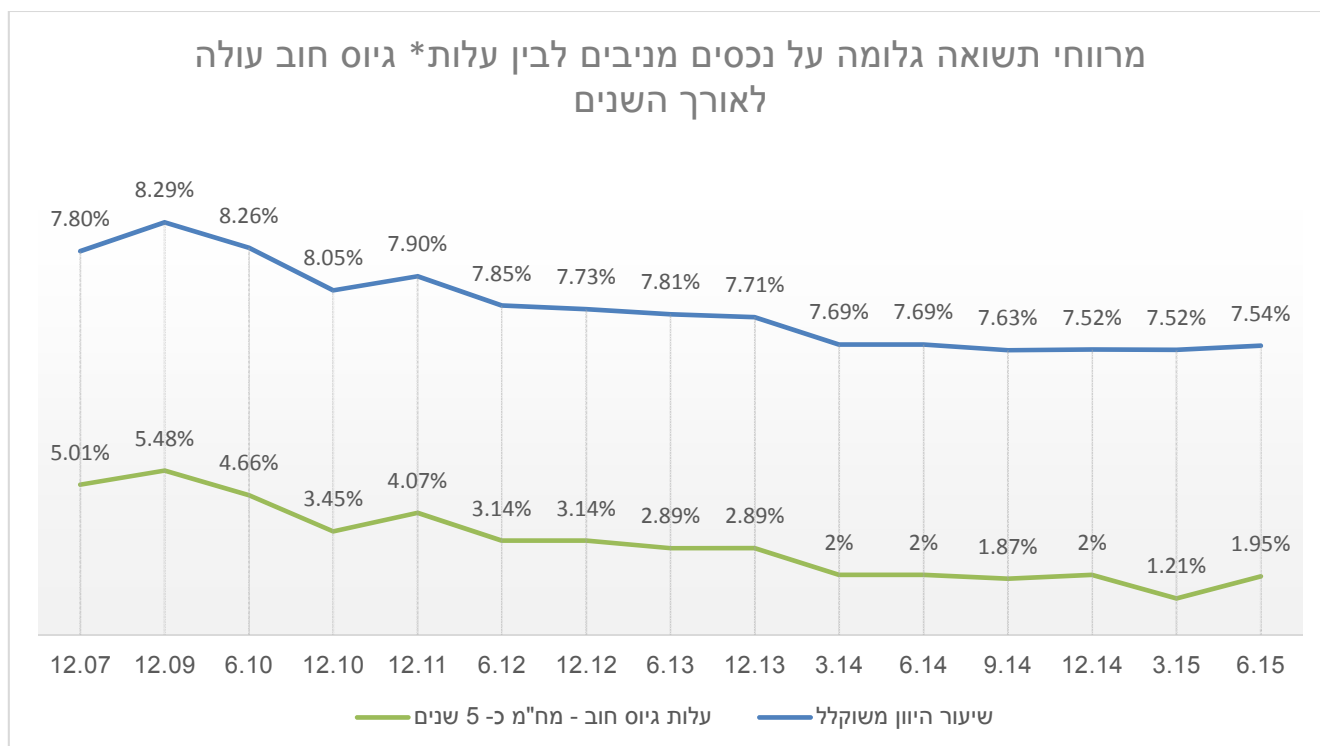


## שיעור התשואה המשוקלל

הלך תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2015:

<b>מיליוני ₪</b>	
7,229	נדל"ן להשקעה בדו"ח במאוחד המורחב ליום 30 ביוני, 2015
(87)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
7,142	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2015
(373)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
4	השקעות צפויות
6,773	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2015
128	NOI רבעון שני 2015 בישראל
511	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2015
=	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
511	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.54%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

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



\*מבוסס על אג"ח אמות (סדרה ב'), מח"מ כ-5 שנים, לפי מחיר שוק ליום 30.06.15.

## (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 באלפי ש"ח):

<u>לתקופה</u> <u>2014</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/14</u>	<u>לתקופה</u> <u>4-6/15</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-6/14</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-6/15</u>	
258,573	61,123	101,025	124,892	150,081	רווח נקי לתקופה
(76,041)	(22,829)	(68,641)	(22,829)	(28,000)	התאמת שווי הוגן
104,822	18,684	13,069	49,293	59,294	מיסים נדחים
5,219	250	-	840	(6,213)	הפרשות
1,836	459	736	918	1,274	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,039	(37)	221	272	460	פחת, הפחתות ושונות
<b>295,448</b>	<b>57,650</b>	<b>46,410</b>	<b>153,386</b>	<b>176,896</b>	<b>FFO נומינלי</b>
(1,156)	16,481	33,953	(7,142)	(17,237)	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
<b>294,292</b>	<b>74,131</b>	<b>80,363</b>	<b>146,244</b>	<b>159,659</b>	<b>FFO ריאלי</b>
<b>268,078</b>	<b>263,384</b>	<b>274,639</b>	<b>262,196</b>	<b>274,526</b>	<b>מספר מניות משוקלל</b>
<b>109.78</b>	<b>28.15</b>	<b>29.26</b>	<b>55.77</b>	<b>58.16</b>	<b>FFO למניה (אגורות)</b>

העלייה ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-13 מיליון ש"ח, מוסברת מעליה ב- EBITDA ומקיטון בריבית הריאלית.

**FFO למניה בתקופה המדווחת הגיע ל 58.16 אגורות, לעומת 55.77 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של כ- 4.3% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.**

## תחזית מעודכנת לשנת 2015

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2015, כאשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד שנתי 0%.
- ללא רכישת נכסים חדשים.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2015.

בפועל 2014 <sup>3</sup>	תחזית מקורית 2015	תחזית מעודכנת 2015	בפועל 1-6/15	
493	497-507	502-508	255	NOI (במיליוני ש"ח)
294	306-316	312-320	160	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
109.8	111-115	113-117	58.16	FFO / למניה (באגורות)

החברה צופה כי בגין חוזים חתומים אשר ייכנסו לתוקף במהלך שנת 2016 צפויות תוספות (במונחים שנתיים) כדלקמן:

1. NOI בהיקף של כ- 20 מיליון ש"ח.
2. FFO בהיקף של כ- 17 מיליון ש"ח.
3. FFO למניה של כ- 6 אגורות.

החוזים החתומים הינם:

- א. איכלוס אגד ("פארק טק"- בית דגן) בשטח של כ- 9,500 מ"ר שטחי משרדים וכ- 200 מקומות חניה.
- ב. פתאל (נכס שנרכש מכלל ביטוח בת"א) בשטח של כ- 10,000 מ"ר.
- ג. אמות היצירה (בית טלדור לשעבר), קרית אריה בפ"ת בשטח של כ- 8,000 מ"ר ו- 150 מקומות חניה.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2015 ושנת 2016 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 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.

<sup>3</sup> לפי דוח מאוחד מורחב.

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

הערות והסברים	לתקופה		לתקופה		
	4-6/14	4-6/15	1-6/14	1-6/15	
גידול של כ- 7 מיליון ש"ח נובע מנכסים קיימים ומאיכלוס שטחים פנויים, המהווה גידול של כ- 2.7%.	134	136	266	273	הכנסות מזדמי שכירות וניהול נכסים
	17	16	32	33	עלות השכרת הנכסים
	9	10	17	18	הוצאות הנהלה וכלליות
כ- 10 מיליון ש"ח מסך הירידה נובע מירידה בשיעור המדד לעומת אשתקד והיתרה ירידה בריבית הריאלית	56	69	71	52	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
עקב ירידת המדד בתקופה המדווחת גדלו הוצאות המיסים הנדחים.	19	11	49	53	הוצאות מיסים על ההכנסה

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

הערות והסברים	ליום 31.12.14	ליום 30.06.15	
	8,118	8,578	סך הנכסים
הקיטון נובע מחלוקת נכס פיננסי כדיבידנד בעין	(659)	(612)	הון חוזר
העליה נובעת בעיקרה מגיוס אג"ח בסוף הרבעון.	4,208	4,309	חוב פיננסי, נטו
הגידול בסך של כ- 59 מיליון ש"ח נובע מרווח נקי בהיקף של 150 מיליון ש"ח ובניכוי דיבידנד בהיקף של כ- 93 מיליון ש"ח.	3,024	3,083	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

## מזומנים ומסגרות אשראי

### • תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם לכ- 219 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-181 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 ש"ח (מתוכם למשיכה מידית 0.93 מיליארד ש"ח)

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 דצמבר, 2017.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 לדצמבר, 2015.
- ג. מסגרת ליווי מבנק בסך של כ- 443 מיליון ש"ח, בתוקף עד לדצמבר 2016, (מתוכה ניתנת למשיכה מידית כ-330 מיליון ש"ח).

נכון לתאריך הדוח לא נוצלו מסגרות האשראי.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.5 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

### • דירוג אשראי

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

### מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-4.8 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.3 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-6.8 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח א' לדו"ח.

### • עלות החוב המשוקללת

בעקבות הסכמי המימון החדשים וגיוסי החוב בריבית אפקטיבית של כ- 3.23% ומנגד פירעונות בריבית משוקללת של כ- 5%, הריבית האפקטיבית המשוקללת של הקבוצה על החוב המצרפי הינה כ- 3.87%.

• **הון עצמי**

ההון העצמי ליום 30.06.15 הסתכם לסך של 3.08 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.23 ש"ח).  
ההון העצמי ליום 31.12.14 הסתכם לסך של 3.02 מיליארד ש"ח ( הון עצמי למניה של 11.04 ש"ח).

• **דיבידנד**

בדצמבר 2014, הכריזה החברה על חלוקת מניות אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ כדיבידנד בעין אשר חולק בינואר 2015. שווי המניות ליום החלוקה עמד על סך של כ-30 מיליון ש"ח.  
**בחודש מרץ 2015, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2015 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 68 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 17 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.**  
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2015, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה (כ-93.3 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך אפריל ויוני 2015.  
בחודש אוגוסט 2015, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה ( כ- 46.7 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר 2015.

## 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 : 13 באוגוסט, 2015.

## נספחים

- נספח א' – דוחות מאוחדים מורחבים
- נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם
- נספח ג' - היבטי ממשל תאגידי
- נספח ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
- נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב
- נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה
- נספח ז' - דוחות נפרדים
- נספח ח' – דוחות דירוג



**נספח א – נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב**

**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		
	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>רכוש שוטף</b>
69,172	59,602	298,476	מזומנים ושווי מזומנים
22,539	23,435	20,860	לקוחות
1,396	704	962	נכסי מס שוטפים, נטו
26,246	24,767	29,315	חייבים ויתרות חובה
38,603	-	-	נכס פיננסי זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
157,956	108,508	349,613	
			<b>רכוש בלתי שוטף</b>
7,100,895	6,923,356	7,229,346	נדליין להשקעה
1,076,714	988,526	1,223,469	נדליין להשקעה בהקמה
8,177,609	7,911,882	8,452,815	יתרות חובה לזמן ארוך
18,272	18,446	18,156	רכוש קבוע, נטו
18,498	18,264	18,824	נכסי מסים נדחים
-	1,539	-	נכס פיננסי זמין למכירה
-	35,278	-	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
8,214,379	7,985,409	8,489,795	סך-הכל נכסים
8,372,335	8,093,917	8,839,408	
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
674,637	449,395	764,696	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
25,221	13,669	30,101	ספקים ונותני שירותים
12,461	13,621	18,391	התחייבויות מס שוטפות, נטו
98,857	174,326	161,921	זכאים ויתרות זכות
14,997	16,617	11,845	זכאים בגין נדליין להשקעה
38,603	-	-	דיבידנד שהוכרז
864,776	667,628	986,954	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
2,326,321	2,337,452	2,621,819	אגרות חוב
1,447,054	1,417,344	1,387,109	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,041	16,916	16,608	הפרשות
52,975	52,457	54,222	אחרות
640,229	584,747	689,321	מסים נדחים, נטו
4,483,620	4,408,916	4,769,079	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
3,023,968	3,017,401	3,083,406	<b>הון</b>
(29)	(28)	(31)	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
3,023,939	3,017,373	3,083,375	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,372,335	8,093,917	8,839,408	סך-הכל הון
			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	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
564,344	142,470	144,746	281,861	289,743
71,796	17,587	17,076	33,972	35,244
492,548	124,883	127,670	247,889	254,499
76,041	22,829	68,641	22,829	28,000
568,589	147,712	196,311	270,718	282,499
39,205	9,628	10,735	19,248	20,150
909	230	255	455	505
85	(244)	70	518	(400)
528,390	138,098	185,251	250,497	262,244
-	-	-	-	10,136
(157,389)	(57,981)	(70,557)	(75,080)	(54,302)
371,001	80,117	114,694	175,417	218,078
(112,428)	(18,994)	(13,669)	(50,525)	(67,997)
258,573	61,123	101,025	124,892	150,081
258,575	61,123	101,026	124,893	150,083
(2)	-	(1)	(1)	(2)
258,573	61,123	101,025	124,892	150,081

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

הוצאות הנחלה וכלליות  
תרומות  
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

**רווח מפעולות רגילות**  
רווח ממימוש נייר ערך זמין למכירה  
הוצאות מימון, נטו

**רווח לפני מסים על ההכנסה**  
מסים על ההכנסה  
**רווח נקי לתקופה**

### מיוחס ל:

בעלים של החברה האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

## 2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני, 2015:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב
760,837	33,153	3,392	464,835	259,457
375,227	46,317	3,584	65,869	259,457
357,020	26,420	3,787	67,356	259,457
338,494	6,127	4,001	68,909	259,457
2,879,082	74,203	15,876	1,069,447	1,719,556
4,710,660	186,220	30,640	1,736,416	2,757,384
62,964				
4,773,624				

### חלויות שוטפות

שנה שנייה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית ואילך

### סך הכל פירעונות

יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח

סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.  
פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2014.
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, 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 2014, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2013 ראה ביאור 25' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2014 - 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 30/06/15	+2.5%	+5.0%	
68,448	34,224	*1,368,962	(34,224)	(68,448)	הלוואות צמודות מדד
147,170	73,585	*2,943,402	(73,585)	(147,170)	אג"ח צמודות מדד
215,618	107,809		(107,809)	(215,618)	

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

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 30/06/15	+5%	+10%	
441	221	400,392	(221)	(442)	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 30/06/15	+5%	+10%	
(15,858)	(7,898)	1,368,962	7,836	15,610	הלוואות שקליות
(343)	(171)	34,255	169	337	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(16,201)	(8,069)		8,005	15,947	

\* 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 30/06/15	+5%	+10%	
(24,731)	(12,301)	2,909,147	12,175	24,225	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 30/06/15	+5%	+10%	
(28,322)	(14,106)	2,877,942	13,996	27,886	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-30/06/15 2.25%).

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

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

**נתן חץ** - יו"ר דירקטוריון החברה, בעל תואר BA בכלכלה ומינהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, מכהן כמנכ"ל וכדירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: PSP Swiss Properties AG, Carr Properties Corp, First Capital Realty INC, דירקטור בחברות המאוחדות של אלוני חץ ויו"ר דירקטוריון אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ.

**אבירם ורטהים** - בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרגייקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב-PSP Swiss Property AG, Carr Properties Corp. - ב. גאון אחזקות בע"מ והחל מ-12.11.14 מכהן כדירקטור בחברת א. דורי בניה בע"מ וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרגייקס ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כמנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ וכדירקטור בפלסטופיל הזורע בע"מ (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ וכדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.

**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, ובחברות בנות שלה. 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 הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים וכיו"ר ועדת תגמול. החל משנת 2010 חבר בפורום המייעץ של פרופאונד בית השקעות. כיהן כדירקטור חיצוני בבנק הפועלים בע"מ ובמגדל ביטוח. בעלים של חב' ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ.

**אורלי ירקוני** - אקטוארית (חברה מלאה באגודת האקטוארים), בעלת תואר ראשון במתמטיקה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. דירקטורית בחברה וחברת הוועדה 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 הוועדה 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, שתייהן 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 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 מוחץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

### **עניין אישי**

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

### **החזקה בניירות ערך של התאגיד**

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

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

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

### **מינוי המבקר הפנימי**

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

### **כישורי המבקר**

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

### **מבקר חיצוני**

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

### **היקף העסקה**

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2014 בהיקף של כ-500 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 2014 הוגשו ונדונו ממצאי שבעה 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 2014 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ- 100 אלפי ש"ח.



#### ד. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה מונה תשעה דירקטורים<sup>4</sup> (חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהיים, מוטי ברזילי, אמיר ברנע (דירקטור חיצוני), דוד ליטבק (דירקטור חיצוני), אמיר עמר, אורלי ירקוני איל גבאי ויחיאל גוטמן כאשר שישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שפורטו בסעיף א. לעיל.

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

##### פרטים על חברי הוועדה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

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

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

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף א. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. 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 09 באוגוסט 2015. בישיבת הוועדה השתתפו שלושת חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, היועצת המשפטית, החשב ורואי החשבון המבקרים, שמאית החברה והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון השני של שנת 2015. 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. כך בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושמו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ביניים לרבעון השני של שנת 2015 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 13 באוגוסט 2015. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו כל חברי דירקטוריון.

<sup>4</sup> ראה הערת שוליים מס' 7 לעיל.

## **א. הדירקטוריון**

ברבעון השני של שנת 2015 קיים הדירקטוריון ישיבה אחת והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת גם כן.

## **ב. תכנית אכיפה פנימית**

ביום 17 למאי 2012, אימץ דירקטוריון החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על-ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט, 2011, אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות החברה, נושאי המשרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסומם של דוחים מידיים, איתור, אישור ודווח על עסקאות המעוררות חשש לעניין אישי של נושאי משרה או בעלי שליטה, איסור שימוש במידע פנים, מניעת תרמית ומניפולציה, קיום מנגנוני פיקוח, דיווח ובקרה וכן קביעת כללי פעילות והתנהגות לצד תהליכי עבודה שמטרתם ליצור בקרות על תהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרתם, דרכי טיפול והפקת לקחים.

דירקטוריון החברה מינה את היועצת המשפטית ומזכירת החברה, עו"ד אסנת הוכמן-גרהרד, כממונה על האכיפה הפנימית בתחום ניירות ערך. תפקידה הינו, בין היתר, לדאוג להטמעת התכנית בקרב עובדי החברה, לדאוג לביצועה היעיל והאפקטיבי, לרבות בדרך של קיום הדרכות ומעקב ולפעול לעדכונה מעת לעת לפי הצורך.

במהלך שנת 2013 בוצעה הטמעה ראשונית של התכנית ובכוונת החברה להוסיף ולקיים הדרכות מתאימות לעובדי החברה.

**אומדנים חשבונאיים קריטיים**

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

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

**שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב**

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו IFRS13. **בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים.** בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים 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 ההוגן של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינוים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ואו שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

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

**הליכים משפטיים**

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2014 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 21 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 214 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 157 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 17 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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

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

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קצו וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקצו	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום	שווי בורסאי ליום 30/06/15	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/15	ערך נקיב אמוד ליום 30/06/15	ערך נקוב נומינלי ליום 30/06/15 <sup>5</sup>	ערך נקוב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה	באלפי ש"ח				
												763,939	763,463	515,937	500,000	05/06/06
אין	מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019 (כולל)	5 ביולי של כל אחת מהשני 2010- 2019 (כולל)	4.95%	37,367	672,267	763,939	763,463	515,937	500,000	05/06/06					
<b>שעבודים</b>	<b>ערבות לתשלום ההתחייבות</b>	<b>מידרג</b>			<b>דירוג</b>		<b>מעלות</b>		<p><b>זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפוייה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה</b></p> <p>לדיקטוריון הבורסה תנונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרשימה למסחר של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהתחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</p> <p>חלילי דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקצו והריבית שעצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפרסם בדוח מיידי ובעני 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 בהתחייבות למוי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך חן תימחקת ממסחר.</p>							
		<b>דירוג למועד פריסום הדוח</b> Aa3/Stable	<b>דירוג למועד פריסום הדוח</b> IIA-A-/Stable													
שעבוד קבוע סמלי מדדנה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח.	אין															

<sup>5</sup> גידול בערך הנקוב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 ובעקבות מימוש והמרת אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך חן תימחקת ממסחר.

מהותיות הסדרה (סך התייבבויות הולגד על פיה לתום שנת הזזת כפי הזגתן בוזו כספי נפרד (סלול) של הזגתי, מהזווה 5% או יזתר מסד הזתייבזיות הזגתי במוסגרת הזזת הזגתי)	הזג נזרשה הזגרה ע"י הזגתן לביצוע פעולות שזזות	תיזזו הזגרה (זג חלה)	הזג הזתיימו הזגתי להעזזת הזגתי לפרלעון מזיזי או למיזש הזגות	הזג בזום שנת הזזיזו ובמוזלה הזזיזו הזגרה בכל הזגתי והזתייבזיות לפי שטר הזגות	זרד בה אוזרו הזגיזיזי	שיזי בזגתי בזגתי להעזזת הזתייבזיות לעזיזן שעבזזיזי במוזלה תקופת הזזיזי	זגתי בזגתי הזתייבזיות לשיזיזי, שחזרו, הזגלה או ביטול שעבזז	תקופת הזעבזיזי	זגבלות בקשר לסמוזק להעזזת הזתייבזיות נוספות	זגבלות בקשר עז יעזזיזי שעבזזיזי נוספים
סזרת זגרות חזב זז הזיזת מזזתיזת כמושעזזות הזזזת בתקנות ניזרות ערד.	לז	לז רלונטי	לז	כן	לז רלונטי	לז חלו שיזיזיזי בזגתיזי בזגרות הזזב (סזרה ז) לשיזיזי, שחזרו, הזגלה או ביטול שעבזז במוזלה תקופת הזזיזי	זיזי זגבלות	זשעבזז חקף	זיזי	זיזי

<u>סלפז</u>	<u>כזזזת</u>	<u>שם הזגתי על הזגרה</u>	<u>שם הזגרת הזגתיזת</u>
03-6274848	זרד מזזזת בזיזי, זיזי	רזיזי זגבלות	כלל פיזיזיזיזי זגמוזיזיזי 2007 בעזיזי



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

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





מהותיות הסדרה (סד המתוייבות) התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח כפי הצגת בזרח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות הדוח האמור) הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י האמון לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפדה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אשרו הסיני	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיווח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להפקת תעודות ההתחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצורים שונים נוספים	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שיעבוד שלילי negative) אלא אמ תפנה אל התאגיד כקודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת תעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגת פרי פאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב').
סדרת אגרות חוב זו הינה מחותית 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 תשקיף מיום 26.6.2012 (מיס') אסמכתא: 2012-01-166716.	לא רלבנטי	אין		

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

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

אפשרויות המרה לני"ע אחרים	ביאסי הצמודה (קרן וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום וריבית שנצברה ליום 30/06/15	שווי נורסאי ליום 30/06/15	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/15	ערך נקוב צמוד ליום 30/06/15	ערך נקוב נומינלי ליום 30/06/15	ערך נקוב במועד ההצמקה	מועד התחפקה
אין	מדד המחרים לצרכן בנין חודש יוני 2014	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2015-2028 (כולל)	שני תשלומים בשיעור 20% כל אחד ב- 2 ליוני 2023-2024 וארבעה תשלומים בשיעור 15% כל אחד ב- 2 ליוני 2025-2028	3.2%	7,105	293,173	299,884	302,334	302,334	241,941 <sup>8</sup>	31/07/14
שנפחים		מועדי תשלום ההתחייבות	ערבות לתשלום ההתחייבות	שיעור ריבית קבועה	סכום וריבית שנצברה ליום 30/06/15	שווי נורסאי ליום 30/06/15	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/15	ערך נקוב צמוד ליום 30/06/15	ערך נקוב נומינלי ליום 30/06/15	ערך נקוב במועד ההצמקה	מועד התחפקה
<p><b>זכות התאגיד לביצוע פיריון מוקדם או המרה כפויה של העלויות ההתחייבות לני"ע</b>  <b>אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה</b></p> <p>לדייקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום  למסחר של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הצבור באגרות  החוב (סדרה ד') פחת מהסכום כפי שקבע מנת לעת בהחיות הבורסה בדבר המחיקה  מתמסחר.</p> <p>החלטה תי"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן.  החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. החחיעה על  מועד הפדיון המוקדם תפורסם ברוח מיידי ושעי עיתוננים יומיים נפוצים בשפה העברית  ותימסר ככתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אינו בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות  ההתחייבות למי ממוחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה  ממסחר.</p> <p>ביחס לאגרות חוב (סדרה ד') לחברה זכות, בכפוף להוראות כל דין לרבות לענין העדפת  נושים, על פי שקול דעתה הבלעדי, וכל עוד דייקטוריון החברה קבע כי אין אידיקצייה  לחשש שביר לחדלות פיריון וכי הונה העצמי כל פי דוחותיה הכספיים האחרונים חייב,  לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (י"פדיון מוקדם"), כשאופן ביצוע  הפדיון המוקדם יהיה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והחחיותיה, כפי שיהיו במועד  הרלבטי, והכל אך ורק בתקופת הריפוי של עילות לפיריון מיידי המנויות בשטר  האמנות ובתנאי התשלום התקובלים בשטר האמנות.</p>											
<p>החברה רשאית בנסיבות מסוימות,  ליתן שעבודים לטובת בעלי אגרות  החוב (סדרה ד') חלקי העמידה  בתניות מסוימות וכל עוד לא  התגבשה העילה לפיריון מיידי על פי  לסעיף 5.3 לשטר האמנות אשר  פורסם במסגרת דוח הצעת מדף  מיום 29.7.2014 (מיס') אסמכתא:  2014-01-122493.</p>				<p>אין</p>		<p>אין</p>		<p>אין</p>		<p>אין</p>	

<sup>8</sup> גידול בערך הנקוב בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת בהתפקה לצבור של 60,393,000 ש"ח ע"ג אגרות חוב (סדרה ד') בינוי 2015.

מהותיות הסדרה (סד) התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדיווח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סילי) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י האמון לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים לתעודת ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר האמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודת ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הד"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות, שח"ר, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלת בקשר לסמכות להנפק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על רכושה (שעבוד שלילי negative שאללן) אלא אם תפנה אל התאמן בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת נבונה אחת עם יצירת השעבוד חשופה לסוכות הצד השלישי, שעבוד חשופה דרנה שוטף באחסון לטובת פיר פאסו לטובת בעל אגרות חתוב (סדרה ד') בהתאם ליחס החובות כלפי צד ג' וכלפי בעל אגרות החוב (סדרה ד') כפי שישתנה מעת לעת.
סדרת אגרות חוב זו הינה מחותמת כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים	לענין זה ראה סעיף 5.3 לשטר התאמות אשר פורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 29.7.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-122493).	לא רלבנטי	אין		

שם התאגיד על הסדרה	שם התאגיד על הסדרה	כתובת	טלפון פקס	דוא"ל
רז"ח יוסי רוניק	רז"ח יוסי רוניק	רח' יד הרוזנים 14, תל אביב	03-6393311	michal@rpn.co.il

		<b>אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:</b>
	<b>היחס נכון לתאריך הדוחות</b>	<b>אמת המידה</b>
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח		
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שליסטה;
עומדים בתנאי	6.37	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן לחשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מוזומנים ושווי מוזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).</li> </ul>
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;</li> </ul>
עומדים בתנאי	44%	<ul style="list-style-type: none"> <li>הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נרחבים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מוזמן ושווי מוזמן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;</li> </ul>
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו 5.8 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'. לא קיימת דרישה כיו	<ul style="list-style-type: none"> <li>שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבורה.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דען	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.</li> <li>חוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;</li> </ul>

<b>אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התחרשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:</b>		
<b>אמת המידה</b>		
<b>סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח</b>	<b>היחס נכון לתאריך הדוחות</b>	
עומדים בתנאי	3.08	<ul style="list-style-type: none"> <li>הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1 מיליארד ש"ח;</li> </ul>
עומדים בתנאי	6.37	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מוזומנים ושוי מוזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).</li> </ul>
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;</li> </ul>
עומדים בתנאי	44%	<ul style="list-style-type: none"> <li>חוי עצמי בתוספת התחייבות מיסים נרחבים נטו יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מוזמן ושוי מוזמן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;</li> </ul>
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו 5.8 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'.	<ul style="list-style-type: none"> <li>שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגברה.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דען	<ul style="list-style-type: none"> <li>חוראות למגבלת חלוקת דג'יבנד עם התקיימות תנאים מסויימים;</li> </ul>

**נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 30 ביוני, 2015 (באלפי ש"ח):**

סה"כ	נכסים		לא הצמדה	הצמדה למדד	דולר קנדי	
	(התח יבויות)					
	שא ינם	פיננסים				
א לפי ₪	א לפי ₪	א לפי ₪	א לפי ₪	א לפי ₪		
288,356	0	285,432	0	2,924	<b>רכוש שוטף כספי</b>	
18,915	0	18,915	0	0	מזו מניס ושווי מזו מניס לקוחות	
221	221	0	0	0	נכסי מס שוטפים, נטו	
32,591	9,866	22,725	0	0	חייבים ויתרות חובה	
<b>340,083</b>	<b>10,087</b>	<b>327,072</b>	<b>0</b>	<b>2,924</b>	סה"כ רכוש שוטף כספי	
266,734	266,734	0	0	0	מחזקות המטרה מטרה לפי שיטתה שווי המאזני יתרות חובה לזמן ארוך	
468	468	0	0	0	<b>סך נכסים כספיים</b>	
<b>607,285</b>	<b>277,289</b>	<b>327,072</b>	<b>0</b>	<b>2,924</b>		
7,951,576	7,951,576	0	0	0	נדלין לה שקעה	
18,733	18,733	0	0	0	רכוש קבוע, נטו	
0	0	0	0	0	נכסי מסים נדחים	
<b>7,970,309</b>	<b>7,970,309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>סך נכסים לא כספיים</b>	
<b>8,577,594</b>	<b>8,247,598</b>	<b>327,072</b>	<b>0</b>	<b>2,924</b>	<b>סך הנכסים</b>	
733,470	0	399,977	333,493	0	<b>התח יבויות שוטפות</b>	
27,980	0	27,980	0	0	אשראי מתאגדים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים	
18,324	18,324	0	0	0	ספקים ונותני שירותים	
159,932	14,765	34,888	110,279	0	התח יבויות מס שוטפות	
11,807	0	11,807	0	0	זכאים ויתרות זכות	
0	0	0	0	0	זכאים בגין רכישת מבנים	
0	0	0	0	0	לה שכרה	
0	0	0	0	0	דיבידנד שהוכרז	
<b>951,513</b>	<b>33,089</b>	<b>474,652</b>	<b>443,772</b>	<b>0</b>	יתרות זכות פעילות מופסקת	
					<b>סך הכל התח יבויות שוטפות</b>	
2,621,819	0	0	2,621,819	0	<b>התח יבויות שא ינן שוטפות</b>	
1,242,104	0	0	1,242,104	0	אגרות חוב	
<b>3,863,923</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,863,923</b>	<b>0</b>	הלוואות מתאגדים בנקאיים ומאחרים	
<b>4,815,436</b>	<b>33,089</b>	<b>474,652</b>	<b>4,307,695</b>	<b>0</b>	<b>סך התח יבויות כספיות</b>	
640,069	640,069	0	0	0	מס ים נדחים	
16,608	16,608	0	0	0	הפרשות	
22,106	22,106	0	0	0	אחרות	
<b>678,783</b>	<b>678,783</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>סך התח יבויות לא כספיות</b>	
<b>5,494,219</b>	<b>711,872</b>	<b>474,652</b>	<b>4,307,695</b>	<b>0</b>	<b>סך ההתח יבויות</b>	
<b>(4,208,151)</b>	<b>244,200</b>	<b>(147,580)</b>	<b>(4,307,695)</b>	<b>2,924</b>	עודף התח יבויות כספיות על נכסים כספיים	

**נספח ז' - דוחות נפרדים**

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10.7.2014 מספר אסמכתא [2014-01-112101](#).
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 06.05.2015 מספר אסמכתא [2015-01-013458](#).



**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2015**

**(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 2015 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 לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 32% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2015, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 46% וכ- 46% 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- 168,637 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2015, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- 6,829 וכ- 5,945 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, 13 באוגוסט 2015**

משרד ראשי - תל אביב	מרכז עזריאלי 1	מרכז עזריאלי 3	מרכז עזריאלי 6	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר-שבע	משרד אילת
תל אביב, 6701101	תל אביב, 6702301	רמת גן, 5252183	ירושלים, 9439024	ירושלים, 5648	חיפה, 3105502	בין 10, ת.ד. 1369	עומר, 8496500	אילת, 8810402
ת.ד. 16593	תל-אביב 6116402	תלפון: 03-6070500	תלפון: 02-5018888	תלפון: 04-8607333	תלפון: 08-6909500	תלפון: 08-6375676	תלפון: 08-6371628	תלפון: 08-6371628
פקס: 03-6094022	פקס: 03-6085555	פקס: 03-6070501	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628	פקס: 08-6371628	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info@tfc.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
55,448	52,215	288,356
20,019	20,496	18,915
327	318	221
31,051	25,487	32,591
38,603	-	-
<b>145,448</b>	<b>98,516</b>	<b>340,083</b>
6,650,134	6,487,982	6,774,195
1,030,626	942,438	1,177,381
7,680,760	7,430,420	7,951,576
273,154	269,315	266,734
468	554	468
18,395	18,142	18,733
-	1,539	-
-	35,278	-
<b>7,972,777</b>	<b>7,755,248</b>	<b>8,237,511</b>
<b>8,118,225</b>	<b>7,853,764</b>	<b>8,577,594</b>
617,329	341,804	733,470
23,298	12,430	27,980
11,983	9,657	18,324
98,175	172,162	159,932
14,959	16,567	11,807
38,603	-	-
<b>804,347</b>	<b>552,620</b>	<b>951,513</b>
2,326,321	2,337,452	2,621,819
1,320,259	1,351,141	1,242,104
17,041	16,916	16,608
21,283	21,848	22,106
605,035	556,414	640,069
<b>4,289,939</b>	<b>4,283,771</b>	<b>4,542,706</b>
3,023,968	3,017,401	3,083,406
(29)	(28)	(31)
<b>3,023,939</b>	<b>3,017,373</b>	<b>3,083,375</b>
<b>8,118,225</b>	<b>7,853,764</b>	<b>8,577,594</b>

**רכוש שוטף**  
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות  
נכסי מס שוטפים, נטו  
חייבים ויתרות חובה  
נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים  
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, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות  
ספקים ונותני שירותים  
התחייבויות מס שוטפות, נטו  
זכאים ויתרות זכות  
זכאים בגין נדל"ן להשקעה  
דיבידנד שהוכרז

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

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.  
13 באוגוסט, 2015

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 ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2014	2015	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
533,372	133,833	136,304	266,086	273,233
67,201	16,521	16,115	31,720	33,359
466,171	117,312	120,189	234,366	239,874
68,762	23,697	63,804	23,697	27,107
534,933	141,009	183,993	258,063	266,981
35,761	8,591	9,496	17,401	17,835
909	230	255	455	505
235	(94)	70	668	(400)
498,028	132,282	174,172	239,539	249,041
48	48	8	48	18
(146,284)	(55,992)	(69,268)	(71,278)	(52,080)
(146,236)	(55,944)	(69,260)	(71,230)	(52,062)
-	-	-	-	10,136
11,246	3,703	7,514	5,556	(4,503)
363,038	80,041	112,426	173,865	202,612
(104,465)	(18,917)	(11,401)	(48,972)	(52,531)
258,573	61,124	101,025	124,893	150,081
258,575	61,124	101,026	124,894	150,083
(2)	-	(1)	(1)	(2)
258,573	61,124	101,025	124,893	150,081
0.96	0.23	0.37	0.48	0.55
0.96	0.23	0.36	0.48	0.54
268,078	263,384	274,639	262,196	274,526
268,650	263,912	277,143	262,649	276,615

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

הוצאות מימון, נטו

רווח ממימוש נייר ערך זמין למכירה (ראה באור ד'5)

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

**רווח נקי לתקופה**

**מיוחס ל:**

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

**בסיסי**

**בדילול מלא**

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

**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 ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2014	2015	2014
מבוקר			בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	
258,573	61,124	101,025	124,893	150,081
1,136	(2,787)	-	(1,308)	(6,256)
35	7	17	16	51
-	-	-	-	(6,992)
1,171	(2,780)	17	(1,292)	(13,197)
259,744	58,344	101,042	123,601	136,884
259,746	58,344	101,043	123,602	136,886
(2)	-	(1)	(1)	(2)
259,744	58,344	101,042	123,601	136,884

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  
**סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד, נטו ממס:**  
 זקיפת קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה לרווח והפסד,  
 נטו ממס  
 סה"כ רווח כולל אחר  
**סה"כ רווח כולל לתקופה**  
**מיוחס ל:**  
 בעלים של החברה האם  
 זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

הון עצמי	שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות		קרוני הון בנין נכס פיננסי	קרוני הון בנין עורפים	קרוני הון בנין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
			סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	הנובעות מהרוגום דוחות כספיים של פעילות חוץ						
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
3,023,939	(29)	3,023,968	(93)	13,248	1,148,358	11,115	7,237	1,529,667	314,436	
150,081	(2)	150,083	-	-	150,083	-	-	-	-	-
(13,197)	-	(13,197)	51	(13,248)	-	-	-	-	-	-
136,884	(2)	136,886	51	(13,248)	150,083	-	-	-	-	-
8,511	-	8,511	-	-	8,511	-	-	-	-	-
1,251	-	1,251	-	-	-	(576)	-	1,671	156	
1,274	-	1,274	-	-	-	1,274	-	-	-	-
4,869	-	4,869	-	-	-	(2,300)	-	6,590	579	
(93,353)	-	(93,353)	-	-	(93,353)	-	-	-	-	-
3,083,375	(31)	3,083,406	(42)	-	1,213,599	9,513	7,237	1,537,928	315,171	

יתרה ליום 1 בינואר 2015 רוח נקי לתקופה סה"כ רווח כולל אחר עזכון בגין חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה מיומש כתבי אופציות לעובדים זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה דיבידנד שהוכרז ושולם

**יתרה ליום 30 ביוני 2015**

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

הון עצמי	שליטה	שליטה	התאמות	קרו הון	קרו הון בגין	תקבולים על	פרמיה על	הון המניות
סד-הכל	זכיות שאינן	סד-הכל	התאמות	בניו נכס	עסקאות	חשבון חתבי	מניות	אלפי ש"ח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,838,128	(27)	2,838,155	(128)	12,112	10,911	13,390	1,395,216	301,489
124,893	(1)	124,894	-	-	-	-	-	-
(1,292)	-	(1,292)	16	(1,308)	-	-	-	-
123,601	(1)	123,602	16	(1,308)	-	-	-	-
135,329	-	135,329	-	-	-	(6,153)	129,025	12,457
2,948	-	2,948	-	-	(1,039)	-	3,658	329
918	-	918	-	-	918	-	-	-
91	-	91	-	-	91	-	-	-
(83,642)	-	(83,642)	-	-	-	-	-	-
3,017,373	(28)	3,017,401	(112)	10,804	10,881	7,237	1,527,899	314,275

הבאורים המפורטים לזרותות הנספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**יתרה ליום 1 בינואר 2014**  
 רווח נקי לתקופה  
 סה"כ רווח כולל אחר  
 סה"כ רווח כולל לתקופה  
 תפקת הון מניות וכתבי אופציות  
 מימוש כתבי אופציות 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)

הון עצמי	זכויות שאינו מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות			קורן הון בנין	קורן הון בנין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות	2015
			הנובעות מרוגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קורן הון בנין נכס פיננסי	קורן הון בנין						
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
3,027,029	(30)	3,027,059	(59)	-	1,159,256	9,353	7,237	1,536,257	315,015		<b>יתרה ליום 1 באפריל 2015</b>
101,025	(1)	101,026	-	-	101,026	-	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה
17	-	17	17	-	-	-	-	-	-	-	סה"כ הפסד כולל אחר
101,042	(1)	101,043	17	-	101,026	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
1,251	-	1,251	-	-	-	(576)	-	1,671	156	-	מימוש כתבי אופציות לעובדים
736	-	736	-	-	-	736	-	-	-	-	זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
(46,683)	-	(46,683)	-	-	(46,683)	-	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
3,083,375	(31)	3,083,406	(42)	-	1,213,599	9,513	7,237	1,537,928	315,171		<b>יתרה ליום 30 ביוני 2015</b>

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



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

התאמות	סך-הכל		התאמות		קרן הון		קרן הון בנין		תקבולים על		פרמיה על		הון המניות	
	מיוחס לבעלי המניות	זכויות שאינן מקונות	של החברה	מחולקת דוחות	בנין נכס פיננסי	זמין למכירה	עודפים	אלפי ש"ח	עסקאות תשלום מבוסס מניות	חשבון כתבי אופציות	מניות	הון המניות	אלפי ש"ח	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	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	11,267	13,390	1,395,894	301,555					
61,124	-	61,124	-	-	61,124	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(2,780)	-	(2,780)	7	(2,787)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
58,344	-	58,344	7	(2,787)	61,124	-	-	-	-	(6,153)	129,025	12,457	-	-
135,329	-	135,329	-	-	-	-	(845)	-	2,980	-	2,980	263	-	-
2,398	-	2,398	-	-	-	-	459	-	-	-	-	-	-	-
459	-	459	-	-	-	-	459	-	-	-	-	-	-	-
(41,871)	-	(41,871)	-	-	(41,871)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3,017,373	(28)	3,017,401	(112)	10,804	1,146,417	10,881	7,237	1,527,899	314,275					

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

**יתרה ליום 1 באפריל 2014**  
רווח נקי לתקופה  
רווח רוח כולל אחר  
סה"כ רווח כולל לתקופה  
סה"כ רווח כולל לתקופה  
תפקת הון מניות וכתבי אופציה  
מיומש כתבי אופציות לעובדים  
זקופת הטבה בנין כתבי אופציה  
לעובדים  
דיבידנד שהוכרז ושולם  
**יתרה ליום 30 ביוני 2014**

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

הון עצמי	שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בני נכס פיננסי	קרן הון למכירה	עודפים	קרן הון בנין עסקאות	מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,838,128	(27)	2,838,155	(128)	12,112	1,105,165	10,911	13,390	1,395,216	301,489	-	-	-
258,573	(2)	258,575	-	-	258,575	-	-	-	-	-	-	-
1,171	-	1,171	35	1,136	-	-	-	-	-	-	-	-
259,744	(2)	259,746	35	1,136	258,575	-	-	-	-	-	-	-
135,329	-	135,329	-	-	-	-	(6,153)	129,025	12,457	-	-	-
4,284	-	4,284	-	-	-	(1,632)	-	5,426	490	-	-	-
1,836	-	1,836	-	-	-	1,836	-	-	-	-	-	-
(38,603)	-	(38,603)	-	-	(38,603)	-	-	-	-	-	-	-
(176,779)	-	(176,779)	-	-	(176,779)	-	-	-	-	-	-	-
3,023,939	(29)	3,023,968	(93)	13,248	1,148,358	11,115	7,237	1,529,667	314,436	-	-	-

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

**יתרה ליום 1 בינואר 2014**  
רווח נקי לתקופה  
סה"כ רווח כולל אחר  
סה"כ רווח כולל לתקופה  
תנפקת הון מניות וכתבי אופציה  
מימוש כתבי אופציות לעובדים  
זקופת הטבה בגין כתבי אופציה  
לעובדים  
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם  
דיבידנד שהוכרז ושולם  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2014**

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
258,573	61,124	101,025	124,893	150,081
5,495	33,605	8,174	55,654	68,881
264,068	94,729	109,199	180,547	218,962
(409,910)	(62,391)	(121,512)	(185,394)	(246,348)
12,312	1,970	903	12,312	903
-	-	(3,853)	-	(3,853)
(1,832)	(699)	(280)	(1,063)	(819)
(399,430)	(61,120)	(124,742)	(174,145)	(250,117)
73,434	-	-	10,320	31,500
(163,123)	(17,971)	(73,743)	(39,299)	(109,750)
(176,779)	(83,642)	(93,353)	(83,642)	(93,353)
135,329	135,329	-	135,329	-
239,562	-	329,463	-	329,463
4,284	2,398	1,251	2,948	5,824
(243,597)	-	(2,140)	(1,506)	(2,140)
299,929	-	100,000	-	100,000
(35,137)	(63,844)	2,802	(35,244)	2,647
133,902	(27,730)	264,280	(11,094)	264,191
(1,460)	5,879	248,737	(4,692)	233,036
(50)	(29)	(73)	(51)	(128)
56,958	46,365	39,692	56,958	55,448
55,448	52,215	288,356	52,215	288,356

**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)

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

אחרות, נטו

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות  
 הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות**

**נמשכת**

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים

במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(68,762)	(23,697)	(63,804)	(23,697)	(27,107)
(11,246)	(3,703)	(7,514)	(5,556)	4,503
994	234	506	626	1,071
3,000	1,500	1,500	1,500	1,500
(15,460)	7,863	16,542	(10,625)	(15,562)
3,992	5,296	17,571	(2,514)	(1,609)
1,836	459	736	918	1,274
97,229	18,506	11,294	47,971	45,222
-	-	-	-	(6,992)
945	194	245	421	476
12,528	6,652	(22,924)	9,044	2,776
(4,358)	(3,114)	1,165	(4,988)	201
(5,356)	191	474	(5,540)	1,299
4,602	(737)	1,581	(4,010)	(1,029)
186	(85)	(9)	256	161
(2,107)	30,698	27,887	60,892	65,473
(7,033)	26,953	31,098	46,610	66,105
5,495	33,605	8,174	55,654	68,881
19,161	14,711	15,185	14,711	17,726
-	-	-	-	296
38,603	-	-	-	-
-	-	-	-	30,091
-	188	-	188	-
183,464	7,467	8,258	26,177	20,791
48	29	8	48	18
277	13	5,582	36	5,967
3,000	1,500	1,500	1,500	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 בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שערך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני שערך (שחיקת) אגרות חוב הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות מסים נדחים, נטו רווח, נטו ממימוש נייר ערך זמין למכירה אחרות, נטו

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

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

**עסקאות שלא במזומן**

ב.

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים דיבידנד שהוכרז וטרם חולק חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה

**מידע נוסף**

ג.

ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מסים ששולמו דיבידנד שנתקבל

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2015**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 1 - כללי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2015 ולתקופה של שישה חודשים שהסתיימה באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

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

**ב.** בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שישמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שנסתיימה באותו מועד פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים, ראה באור 3 להלן.

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

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

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

**ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה לתקופות המוצגות כוללות את סך המסים 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 2015  
 (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 הדולר שלהלן מול הש"ח:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	תאריך הדוחות הכספיים
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
132.516	132.118	3.769	ליום 30 ביוני 2015
133.039	132.649	3.438	ליום 30 ביוני 2014
132.780	132.780	3.889	ליום 31 בדצמבר 2014
%	%	%	שיעורי השינוי:
(0.20)	(0.50)	(3.09)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015
-	(0.20)	(0.95)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014
1.11	1.12	(5.30)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2015
0.49	0.49	(1.41)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2014
(0.20)	(0.10)	12.04	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

**ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו**

- **תיקון IAS 24 "גילויים בהקשר לצד קשור" (בדבר אנשי מפתח ניהוליים)**  
 התיקון מבהיר כי חברת ניהול המספקת שירותי אנשי מפתח ניהוליים לישות מדווחת הינה "צד קשור" של הישות המדווחת. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח החל משנת 2015.
- **תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה" (בדבר הבחנה בין נדל"ן להשקעה לעסק)**  
 התיקון מבהיר כי נדרש שיקול דעת בקביעה האם רכישת נדל"ן להשקעה מהווה רכישת נכס/ קבוצה של נכסים או צירוף עסקים, שהינו בתחולת IFRS 3. הובהר כי שיקול הדעת בקביעה האם מדובר בצירוף עסקים אינו מבוסס על ההבחנה בין רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה המפורטת ב- IAS 40 אלא יש לקבוע האם מדובר בעסק בהתאם להוראות IFRS 3. התיקון מיושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות דיווח החל משנת 2015.

**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2015  
 (בלתי מבוקר)

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

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 30 ביוני 2014		ליום 30 ביוני 2015	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
1,411,514	1,335,646	1,522,025	1,409,133	1,368,962	1,309,993
2,846,750	2,573,973	2,707,888	2,586,206	2,943,402	2,884,669
4,258,264	3,909,619	4,229,913	3,995,339	4,312,364	4,194,662

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

**ב. רמות שווי הוגן**

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

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

**א. נכס בבת הדר**

בינואר 2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס הידוע כמרכז מסחרי בישוב בת הדר. הנכס הינו חלקה בת 15,600 מ"ר, עליה בנוי מרכז מסחרי בשטח של כ- 6,300 מ"ר, אשר בנייתו נסתיימה בשנת 2014.  
 ה-NOI הצפוי בתפוסה מלאה מסתכם לסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח.  
 תמורת הרכישה שילמה החברה סך של כ- 48.5 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה), אשר שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה.

**נכס בנתניה**

באפריל 2015 רכשה הקבוצה 75% מהזכויות בנכס בנתניה.  
 הנכס הינו בניין המיועד למסחר, משרדים ומרפאות, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2010.  
 הבניין כולל קומת מסחר ומעליה 6 קומות משרדים ומרפאות בשטח השכרה כולל של 5,625 מ"ר, מעל חניון תת-קרקעי המיועד לכ- 200 מקומות חניה.  
 חלקה של החברה ב-NOI הצפוי מסתכם לסך של כ- 4.91 מיליון ש"ח.  
 תמורת הרכישה שילמה החברה סך של כ- 68.5 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה), אשר שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה.

**קניון הפסגה**

במאי 2015, דיווחה החברה כי הינה מנהלת משא ומתן עם חב' ב.יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה (1988) בע"מ ("להלן "המוכרת"), למטרת התקשרות בעסקה שלפיה תרכוש החברה מאת המוכרת את מלוא הזכויות בקניון הממוקם בשכונת פסגת זאב בירושלים, הידוע בשם "קניון הפסגה" הכולל 3 קומות מסחר מעל 3 קומות מרתף, בשטח בנוי כולל של כ-22,000 מ"ר.  
 המוכרת התחייבה כלפי החברה למתן תקופת "No Shop" כמקובל.

**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתייה ביום 30 ביוני 2015  
(בלתי מבוקר)

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

**תוצרת הארץ**

ברבעון השני של שנת 2015 חתמו החברה וחברת גב- ים לקרקעות בע"מ (להלן "גב ים") על הסכם לרכישה (בחלקים שווים) של מניות מצד ג', בעלת זכויות בנכס סמוך למקרקעי פרויקט תוצרת הארץ שבבעלות החברה וגב ים. הנכס הנרכש כולל מגרש בשטח של כ- 1.4 דונם, עליו קיים בניין בשטח של כ- 1,200 מ"ר עילי, המושכר במלואו, עם זכויות בניה להקמת כ- 4,400 מ"ר עילי. בתמורה תשלמנה החברה וגב ים סך של כ- 29 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן הוצאות נוספות הכוללות דמי חכירה ומסים החלים על המוכרים בגין המכירה. השלמת העסקה מותנית בתנאי מתלה אשר טרם התקיים.

**ג. גזית**

באוגוסט, 2015 הגישה החברה הצעה אינדיקטיבית (בלתי מחייבת) במסגרת הליך "הזמנה להציע הצעות", לרכישת מלוא ההחזקות בגזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ.

**ג. אגרות חוב**

ביוני 2015, הנפיקה החברה אג"ח בדרך של הרחבת סדרות קיימות ב', ג' ו- ד' בסך כולל של כ- 334 מיליון ש"ח בריבית אפקטיבית משוקללת של כ- 1.69%.

**ד. חלוקה לבעלים - נייר ערך זמין למכירה**

בדצמבר 2014, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות אנרגייקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. הדיבידנד הנ"ל הינו בנוסף לדיבידנד הרגיל המחולק מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה. הדיבידנד חולק בינואר 2015.

**ה. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים**

ביום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 4,855,616 כתבי אופציה, ל- 46 ניצעים מתוכם 5 נושאי משרה בחברה. בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו)(6) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

**ו. הליכים משפטיים**

ביוני 2015, התקבלה אצל החברה תביעה כספית מטעם חברת אלהר הנדסה ובניין בע"מ שהינה הקבלן המבצע של פרויקט " מגדל אמות אטריום" המוקם על ידי החברה ברמת גן. במסגרת התביעה, אשר תידון בפני בורר מוסכם, תובע הקבלן מהחברה סך של כ- 70 מיליון ש"ח. להערכת החברה אין בתביעה ממש. החברה דוחה את טענות הקבלן ובכוונתה לתבוע את הקבלן על הפרת הסכם ועל גרימת נזקים בסכומים משמעותיים.

**ז. דיבידנד שהוכרז**

בחודש מרץ 2015 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2015 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 68 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שווים, בסך של 17 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי, 2015 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה, (כ- 93.3 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך חודשים אפריל ויוני, 2015. בחודש אוגוסט, 2015 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה, (כ- 46.7 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר, 2015.



**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים**

**ליום 30 ביוני 2015**

**(בלתי מבוקר)**

## אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2015

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ד

54	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
55	נתונים על המצב הכספי
56	נתונים על הרווח והפסד
57	נתונים על הרווח הכולל
58-59	נתונים על תזרימי המזומנים
60	מידע נוסף

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

א.ג.נ.,

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2015, ולתקופות 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 לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 ביוני 2015 הסתכם לסך של 984,519 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 64,966 ו-49,533 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 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

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

תל אביב, 13 באוגוסט 2015;

<b>משרד ראשי - תל אביב</b> מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 ת.ד. 16593 תל אביב, 61164 טלפון: 03-6085555 פקס: 03-6094022 info@deloitte.co.il	<b>משרד רמת-גן</b> הרקון 6 רמת-גן, 52521 טלפון: 03-7551500 פקס: 03-5759955 info-ramatgan@deloitte.co.il	<b>משרד ירושלים</b> שרי ישראל 12 ירושלים, 94390 טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il	<b>משרד חיפה</b> מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 31055 טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	<b>משרד באר שבע</b> פארק תעשיות עומר, בניין 10, ת.ד. 1369 עומר, 84965 טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	<b>משרד אילת</b> 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](http://www.deloitte.com/about) for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
27,863	20,257	262,309
9,344	11,031	8,797
36,441	78,628	60,226
38,603	-	-
<b>112,251</b>	<b>109,916</b>	<b>331,332</b>
3,567,584	3,474,575	3,626,516
907,559	822,999	1,043,478
4,475,143	4,297,574	4,669,994
2,068,535	2,144,422	2,129,378
1,198,662	1,113,490	1,246,838
445	531	445
17,094	16,933	17,268
-	35,278	-
<b>7,759,879</b>	<b>7,608,228</b>	<b>8,063,923</b>
<b>7,872,130</b>	<b>7,718,144</b>	<b>8,395,255</b>
613,967	338,542	730,016
14,286	4,192	18,932
9,727	5,134	13,965
91,685	254,360	239,209
12,989	15,567	10,557
38,603	-	-
<b>781,257</b>	<b>617,795</b>	<b>1,012,679</b>
2,326,321	2,337,452	2,621,819
1,310,594	1,339,791	1,234,243
17,041	16,916	16,608
4,975	4,981	4,986
8,146	8,310	8,220
399,828	375,498	413,294
<b>4,066,905</b>	<b>4,082,948</b>	<b>4,299,170</b>
<b>3,023,968</b>	<b>3,017,401</b>	<b>3,083,406</b>
<b>7,872,130</b>	<b>7,718,144</b>	<b>8,395,255</b>

**רכוש שוטף**  
מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות  
חייבים ויתרות חובה  
נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים  
סך-הכל רכוש שוטף

**רכוש בלתי שוטף**  
נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בהקמה  
הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון 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 ונותני אשראי אחרים  
ספקים ונותני שירותים  
התחייבויות מס שוטפות, נטו  
זכאים ויתרות זכות  
זכאים בגין נדל"ן להשקעה  
דיבידנד שהוכרז  
סך-הכל התחייבויות שוטפות

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

**הון**  
סך-הכל התחייבויות והון

יהודית זינגר  
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

13 באוגוסט, 2015  
תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
268,913	68,294	68,109	134,630	136,235
29,415	7,065	6,760	13,543	14,293
239,498	61,229	61,349	121,087	121,942
57,963	36,616	46,862	36,616	38,625
297,461	97,845	108,211	157,703	160,567
24,460	5,275	6,833	9,635	12,164
900	225	250	450	500
(806)	(221)	(281)	(434)	(1,036)
272,907	92,566	101,409	148,052	148,939
54,441	19,335	29,625	26,211	24,102
(151,756)	(57,312)	(75,963)	(73,191)	(55,615)
175,592	54,589	55,071	101,072	117,426
-	-	-	-	10,136
144,751	21,600	50,206	55,888	50,529
320,343	76,189	105,277	156,960	178,091
61,768	15,065	4,251	32,066	28,008
258,575	61,124	101,026	124,894	150,083

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

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הכנסות אחרות, נטו

**רווח מפעולות רגילות**

הכנסות מימון

הוצאות מימון

**רווח מפעולות לאחר מימון**

רווח מממוש נייר ערך זמין למכירה (ראה  
באור (4))

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

**רווח לפני מיסים על ההכנסה**

הוצאות מיסים על ההכנסה

**רווח נקי לתקופה**

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
258,575	61,124	101,026	124,894	150,083
1,136	(2,787)	-	(1,308)	(6,256)
35	7	17	16	51
-	-	-	-	(6,992)
<u>259,746</u>	<u>58,344</u>	<u>101,043</u>	<u>123,602</u>	<u>136,886</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

**סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד, נטו ממס:**

זקיפת קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה לרווח והפסד, נטו ממס

**סה"כ רווח כולל**

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
258,575	61,124	101,026	124,894	150,083
(196,387)	(24,320)	(52,730)	(47,062)	(49,805)
62,188	36,804	48,296	77,832	100,278
(332,389)	(53,854)	(48,413)	(154,311)	(158,691)
130,384	45,174	50,079	75,071	94,209
12,312	1,970	903	12,312	903
-	-	(3,853)	-	(3,853)
-	-	(63,700)	-	(63,700)
(1,430)	(579)	(191)	(837)	(564)
(191,123)	(7,289)	(65,175)	(67,765)	(131,696)
(176,779)	(83,642)	(93,353)	(83,642)	(93,353)
135,329	135,329	-	135,329	-
239,562	-	329,463	-	329,463
4,284	2,398	1,251	2,948	5,824
73,434	-	-	10,320	31,500
(159,954)	(17,188)	(72,923)	(37,740)	(108,108)
(243,597)	-	(2,101)	(1,506)	(2,101)
299,929	-	100,000	-	100,000
(35,137)	(63,759)	2,794	(35,246)	2,639
137,071	(26,862)	265,131	(9,537)	265,864
8,136	2,653	248,252	530	234,446
19,727	17,604	14,057	19,727	27,863
27,863	20,257	262,309	20,257	262,309

**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

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

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, נטו

תמורה ממימוש כתבי אופציה והקצאת מניות לנושא  
משרה ועובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**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 ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(57,963)	(36,616)	(46,862)	(36,616)	(38,625)
(144,751)	(21,600)	(50,206)	(55,888)	(50,529)
3,000	1,500	1,500	1,500	1,500
(14,510)	2,385	5,284	(8,621)	(11,564)
3,959	5,272	17,465	(2,434)	(1,531)
1,836	459	736	918	1,274
56,635	15,084	4,034	32,085	23,652
-	-	-	-	(6,992)
832	221	196	394	387
(150,962)	(33,295)	(67,853)	(68,662)	(82,428)
(1,142)	(2,610)	(1,674)	(2,829)	(356)
(57,306)	(23,889)	(13,872)	(34,382)	(25,105)
4,154	278	1,434	(5,255)	(1,919)
219	(46)	-	178	115
8,650	35,242	29,235	63,888	59,888
(45,425)	8,975	15,123	21,600	32,623
(196,387)	(24,320)	(52,730)	(47,062)	(49,805)
15,112	13,687	12,589	13,687	15,390
-	-	-	-	296
38,603	-	-	-	-
-	-	-	-	30,091
-	188	-	188	-
182,643	7,331	8,097	25,743	20,455
48	29	6	48	11
50	12	5,026	34	5,040
3,000	1,500	1,500	1,500	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  
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות  
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך  
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות  
מיסים נדחים, נטו  
רווח, נטו מממוש נייר ערך זמין למכירה  
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 בזכאים ויתרות זכות אחרות

**ב. פעולות שלא במזומן**

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות  
אחרות  
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים  
דיבידנד שהוכרז  
חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה  
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 2014 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 2014.
- (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) **חלוקה לבעלים - נייר ערך זמין למכירה**
- בדצמבר 2014, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות אנרגיקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. הדיבידנד הני"ל הינו בנוסף לדיבידנד הרגיל המחולק מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה. הדיבידנד חולק בינואר 2015.
- (5) **לעניין אירועים נוספים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 5 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2015.**
- (6) **בחודש אפריל 2015, בהמשך להסדר המימון של החברה עם חברה בת שלה מדצמבר 2012, הונפקו אגרות חוב נוספות בסך של 63.5 אלפי ש"ח לתקופה של 9 חודשים, באותם תנאים.**

## 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 ומידיים), תש"ל-1970 לרבעון השני של שנת 2015**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2014 (להלן-הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 ביוני 2015 היא **אפקטיבית**.

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

למועד הדוח, בהתבסס על הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית בדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון, ובהתבסס על מידע שהובא לידיעת ההנהלה והדירקטוריון כאמור לעיל: הבקרה הפנימית היא אפקטיבית.

## הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

### הצהרת מנהלים

### הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן-"החברה") לרבעון השני של שנת 2015 (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 התקופתי לשנת 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, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להל-"החברה") לרבעון השני של שנת 2015 (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; וכך- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישורין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
  5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה: א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים; ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2014) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.