



**אמות השקעות בע"מ**

**דוח תקופתי ליום 31.03.13**

## אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים**  
**לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2013**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

### עמוד

1-35	דוח הדירקטוריון
36	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
37	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
38	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד
39	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
40-42	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
43-44	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
45-53	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 31 במרץ, 2013**

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2013 (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 2012.

**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 בלמעלה מ 60% מההון).

לנוכח המציאות הכלכלית המורכבת בישראל, נידונה בימים אלו הצעת תקציב המדינה לשנים 2013-2014 אשר מובילה לנקיטה בצעדים דרסטיים של קיצוצים בהוצאה הממשלתית מחד והעלאת שורה של מיסים מאידך הכל מתוך ניסיון לצמצם את הגירעון הממשלתי ביחס לתוצר המקומי. היה וכתוצאה מהאמור לעיל המשק ייכנס למיתון אשר יתבטא בירידה משמעותית של קצב הצמיחה אזי שתיתכן פגיעה ברמות מחירי השכירות כמו גם בתפוסה בשוק נדל"ן המניב אשר נכון למועד דו"ח זה שומרים על יציבות.

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

**שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי**

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

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.

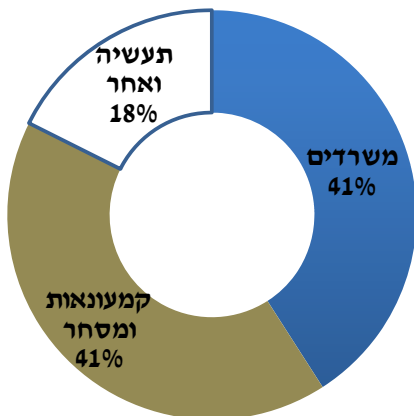
לצורך הגברת שקיפות נתוניה כלפי: אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את הדוחות המאוחדים המורחבים העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

## פרטים על פעילות הקבוצה

1

ליום 31 במרץ, 2013 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים 91 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ- 850 אלף מ"ר חלק החברה, כ- 610 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ- 240 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.03.13 הינו 96.6% לעומת 97.8% ליום 31.03.12. בנוסף, לקבוצה נכסים המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה.

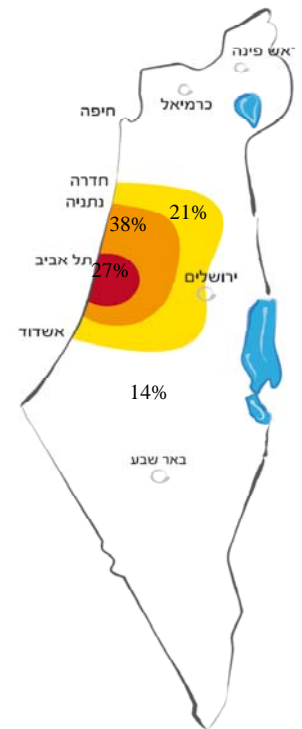
## פילוח שווי נכסי הקבוצה



### נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

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

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



### טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי בי קוש

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

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

שנת 2012	רבעון 1 2012	רבעון 1 2013	% שינוי 2012-2013	
458	112	117	4.9%	NOI
416	102	106	4.2%	EBITDA
217	45	48	7.7%	רווח נקי לתקופה
254	63	66	4.6%	FFO ריאלי
109	27	28	4.4%	FFO למניה (אגורות)

#### NOI

**NOI בסך של 117 מליון ש"ח המהווה גידול של כ- 4.9% לעומת תקופה מקבילה אשתקד**  
גידול של כ- 5 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מנכסים שנרכשו.

#### EBITDA

**EBITDA בסך של 106 מליון ש"ח המהווה גידול של כ- 4.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד**  
הגידול נובע בעיקרו מגידול של כ- 5 מיליון ש"ח ב- NOI.

#### FFO

**FFO בסך של 66 מליון ש"ח המהווה גידול של כ- 4.6% לעומת התקופה המקבילה אשתקד**  
הגידול בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, נובע בעיקרו מעליה ב- NOI בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ובקיזוז עליה בריבית הריאלית בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

#### שמירה על רמת מינוף תוך הגדלת יתרות נזילות

**שמירה על רמת מינוף של 54% לצד הגדלת יתרות נזילות ומסגרות אשראי לסך כולל של 523 מליון ש"ח ומצבת נכסים בלתי משועבדים בשווי 4.8 מליארד ש"ח**

<sup>2</sup> ללא יישום תקן בינלאומי IFRS11 (לפיו נכסים בשליטה משותפת מוצגים על בסיס אקויטי).

## אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

### 1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח ולאחריה ביצעה הקבוצה עסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ- 312 מיליון ש"ח (כולל מסי רכישה), אשר מתוארות להלן:

#### א. פארק תעשייתי ברחובות

בינואר 2013, התקשרה הקבוצה עם שותפתה בנכס בפארק רחובות, בהסכם ביחס לזכויות בנכס. על פי ההסכם הוגדלו זכויות הקבוצה בנכס מ- 50% לכ- 91%. השלמת עסקה זו בוצעה תמורת סך של כ- 61 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה ממקורותיה העצמיים של הקבוצה. **ה- NOI הצפוי מהרכישה הנ"ל הינו כ- 5.2 מיליון ש"ח לשנה.**

#### ב. מרכז פיתוח ומחקר של חברת HP הבינלאומית ביהוד

באפריל 2013 (לאחר תאריך המאזן), רכשה החברה מצד ג' את מלוא זכויות החכירה המהוונות והבעלות בשלושה בנייני משרדים באזור התעשייה ביהוד המשמשים כמרכז פיתוח תוכנה של קבוצת HP. המבנים בני 4 עד 8 קומות, בשטח כולל לשוק של כ- 22,000 מ"ר מעל חניונים תת קרקעיים בשטח של כ- 23,000 מ"ר הכוללים 574 מקומות חניה. רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ- 236 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה. במקביל להסכם הרכישה, חתמה החברה עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לשלושת המבנים בשלמותם לתקופה של 7 שנים. **ה- NOI הצפוי מהרכישה הנ"ל הינו כ- 18.5 מיליון ש"ח לשנה.**

### 2. הרחבת סדרת חוב

באפריל 2013 (לאחר תאריך המאזן), הורחבה בהנפקה פרטית למספר משקיעים מוסדיים, סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ב'), בהיקף של 136.44 מיליון ש"ח ע.נ. בתמורה לסך נטו של כ- 151.7 מיליון ש"ח. **ההרחבה הנ"ל מגלמת תשואה אפקטיבית של כ- 3.2% ברוטו במח"מ של 6.7 שנים.** לפרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרה ב') ראה נספח ה' לדוח הדירקטוריון.

### 3. עדכון נדל"ן לייזום ופיתוח

#### א. פרויקט אטריום (רמת גן)

בפברואר 2013, בעקבות הגדלת זכויות הבנייה לכ- 52 אלף מ"ר והגדלת תקציב הבנייה ל- 750 מיליון ש"ח בהתאם, בחרה החברה לחתום על הסכם מסגרת ליווי חדש בהיקף של 423 מיליון ש"ח (צמוד מדד). עם החתימה על ההסכם פרעה החברה את יתרת הליווי אשר נוצלה בסך של כ- 250 מיליון ש"ח.

#### ב. פרויקט אמות פלטינוס (קרית אריה בפתח תקווה)

באפריל 2013, חתמה החברה על הסכם שכירות עם חב' אקסלנס נשואה שירותים בע"מ על פיו תשכור אקסלנס שש קומות בשטח כולל של כ- 7,200 מ"ר ברוטו ו- 270 מקומות חניה. ההסכם נחתם לתקופת שכירות של 10 שנים שתחל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2014, עם שתי אופציות להארכת תקופת השכירות, של 5 שנים כל אחת. **עסקת השכירות תניב לחברה NOI בסך של כ- 6.3 מיליון ש"ח לשנה (ברמת גמר).** עד כה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לאכלוס הבניין בהיקף של כ- 11,000 מ"ר המהווים כ- 40% משטח הבניין.

4. עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

ביום 21 מרץ 2013 אשרה האסיפה הכללית של החברה, את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה שהחל מיום 1.1.2013 ועד ליום 31.12.2015 וכן אשרו את עדכון תנאי הסכם הניהול על ידי שינוי מנגנון קביעת דמי הניהול השנתיים והפחתת סכומם בהתאם למפורט להלן:

על פי הנוסחא שנקבעה, דמי הניהול המינימאליים להם תהא זכאית חברה האם יעמדו על סך של כ- 10 מיליון ש"ח והמקסימאליים יעמדו על סך של כ- 13 מיליון ש"ח. (ראה ביאור ה.5 לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים ליום 31 במרץ 2013). בשנת 2012 עמדו דמי הניהול על סך של כ- 14.1 מיליון ש"ח. שאר תנאי הסכם הניהול הנוכחי יישארו ללא שינוי.

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים<sup>3</sup>:

שימושים	שטח עילי ליום 31.03.13	NOI לתקופה 1-3.13	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.13	שעור תפוסה ליום 31.03.13	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.13
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	217,564	49,794	2,534,630	94.1%	715,735
מרכזים מסחריים	109,422	35,015	1,896,042	96.7%	63,805
סופרמרקטים	40,274	10,991	604,882	100%	-
פארקים תעשייתיים	231,886	21,159	1,035,139	98.2%	-
תחנות מרכזיות	10,958	1,332	65,053	100%	-
אחר	-	-	-	-	10,500
<b>סך הכל</b>	<b>610,105</b>	<b>**117,452</b>	<b>*6,135,745</b>	<b>96.6%</b>	<b>790,040</b>

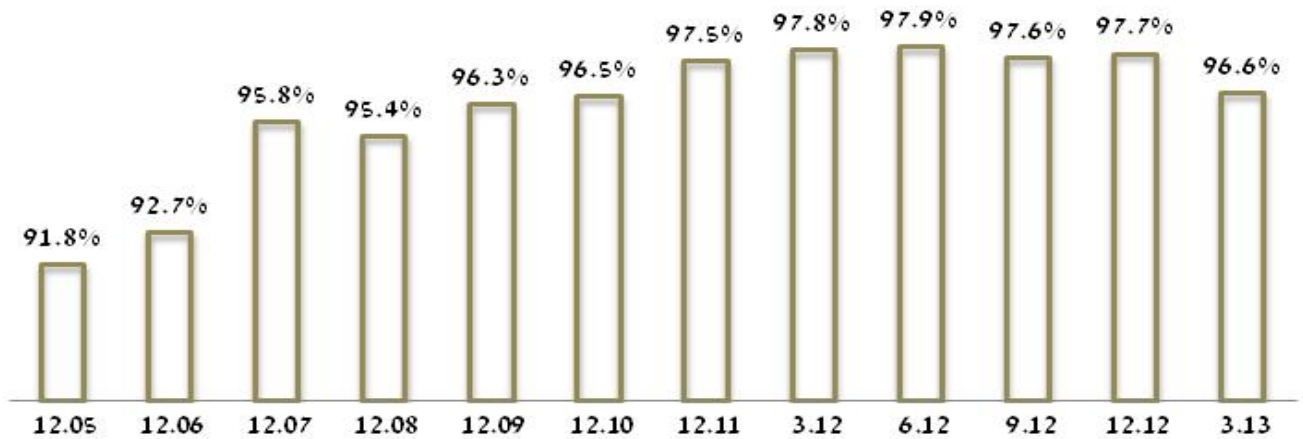
אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.03.13	NOI לתקופה 1-3.13	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.13	שעור תפוסה ליום 31.03.13	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.13
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	114,537	31,608	1,670,329	97.6%	338,405
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	226,202	44,509	2,331,669	95.3%	377,330
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	185,610	25,267	1,262,223	97.1%	-
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	83,756	16,907	871,524	97.8%	74,305
<b>סך הכל</b>	<b>610,105</b>	<b>**117,452</b>	<b>*6,135,745</b>	<b>96.6%</b>	<b>790,040</b>

<sup>3</sup> לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי וללא שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה. \*\*כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן

השטח לא כולל כ- 9,400 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים), בשטח כולל של כ- 240 אלף מ"ר.

<sup>3</sup> כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס אקויטי.

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



הירידה של כ-1.1% בשיעורי התפוסה ברבעון הראשון של שנת 2013 נובעת בעיקרה מעזיבה של 3 שוכרים שפניו כ-6,000 מ"ר (חלק הקבוצה). נכון לתאריך הדוח לגבי כמחצית מהשטחים מתנהלים משאים ומתנים מתקדמים לאכלוסם מחדש.

**(Net Operating Income) NOI**

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

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

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

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

**צמיחה לצד השבחה (באלפי ש"ח)**

רבעון 1 2012	רבעון 2 2012	רבעון 3 2012	רבעון 4 2012	רבעון 1 2013	באלפי ₪
111,927	113,304	113,852	113,943	112,903	ישראל – נכסים קיימים בתקופה <sup>(1)</sup>
-	939	1,826	2,513	4,549	נכסים בישראל שנרכשו <sup>(2)</sup>
111,927	114,243	115,678	116,456	117,452	NOI – סך הכל

(1) Same Property NOI

(2) נכס בפארק רחובות (58%), חניון מגדל המאה ומרכז הקריה (50%).

ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2013 הסתכם ל-117 מיליון ש"ח לעומת 112 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-4.9%. (הרבעון כולל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך של כ-0.8 מיליון ש"ח).

ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2013 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ-113 מיליון ש"ח לעומת 112 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-0.9%.



## שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2013:

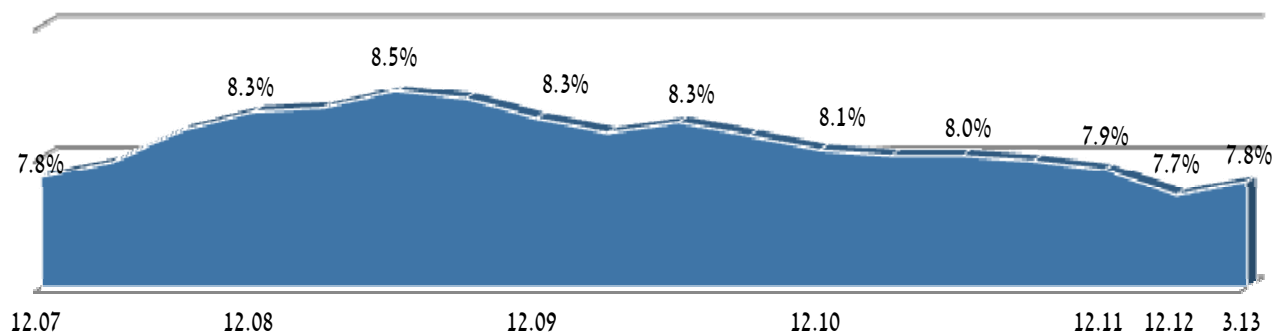
<b>מיליוני ₪</b>	
6,208	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2013 (מבוסס על דו"ח מאוחד מורחב – ראה נספח א' לדו"ח)
(74)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
6,134	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2013
(154)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
5,980	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2013
117.5	NOI רבעון ראשון 2013 בישראל (מבוסס על דו"ח מאוחד מורחב – ראה נספח א' לדו"ח)
470	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2013
(3)	NOI צפוי בגין תוספות שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו ובניכוי NOI בגין נכס שמוין לנדל"ן בהקמה
467	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.80%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

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

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

כל שינוי חיובי או שלילי של 0.25% בשיעור ההיוון (Cap Rate) משפיע על שווי תיק הנדל"ן של הקבוצה בכ- 189 מיליון ש"ח.

## השינוי בשיעור התשואה המשוקלל בשנים האחרונות



### (Funds From Operations) FFO

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

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

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

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

<u>לשנה</u> <u>2012</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/12</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/13</u>	
216,838	44,924	48,363	רווח נקי לתקופה
3,749	915	2,332	פעילות שהופסקה
(87,912)	-	-	התאמת שווי הוגן
64,921	17,163	12,500	מיסים נדחים
350	-	1,113	הפרשות
5,196	1,299	643	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,147	191	476	פחת, הפחתות ושונות
<b>204,289</b>	<b>64,492</b>	<b>65,427</b>	<b>FFO נומינלי</b>
49,643	(1,650)	297	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
<b>253,932</b>	<b>62,842</b>	<b>65,724</b>	<b>FFO ריאלי</b>
<b>108.9</b>	<b>27</b>	<b>28</b>	<b>FFO למניה (אגורות)</b>

העלייה ב- FFO ברבעון ראשון לשנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 3 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעליה ב- NOI בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ובקיצוץ עליה בריבית הריאלית בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

**FFO למניה עלה ל- 28 אגורות ברבעון הראשון לשנת 2013 מ- 27 אגורות ברבעון ראשון לשנת 2012, גידול של כ- 3.7%.**

להלן תחזית החברה לתוצאות התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2013, כאשר מתבססת על ההנחות הבאות:

- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2013.
- סביבת אינפלציה בשנת 2013 של כ- 1.5%.
- כולל רכישות בסך של כ- 250 מיליון ש"ח במחצית השנייה<sup>4</sup> של שנת 2013 והנפקת הון בהיקף של 100 מיליון ש"ח ברבעון הרביעי.

בפועל 2012	תחזית 2013	בפועל 1-3/13 <sup>5</sup>	
458	467-477	117	<b>NOI</b> (במיליוני ש"ח)
254	247-257	66	<b>FFO ריאלי</b> (במיליוני ש"ח)
109	106-110	28	<b>FFO / למניה</b> (באגורות)

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2013 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אמדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

<sup>4</sup> באפריל 2013, רכשה החברה נכסים בהיקף של כ- 236 מיליון ש"ח (ראה עמוד 4).

<sup>5</sup> לפי דוח מאוחד מורחב.

**תוצאות הפעילות ( נתוני דוחות כספיים לאחר יישום תקן בינלאומי IFRS11 )**

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

לשנת	רבעון 1	רבעון 1	
2012	2012	2013	
484,157	118,339	123,023	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
<u>57,753</u>	<u>14,325</u>	<u>14,477</u>	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
426,404	104,014	108,546	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
88,117	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה
39,591	9,058	8,858	הוצאות הנהלה וכלליות
912	228	227	תרומות
<u>(274)</u>	<u>(118)</u>	<u>1,154</u>	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
474,292	94,846	98,307	רווח מפעולות רגילות
207,576	36,942	40,921	הוצאות מימון, נטו
<u>18,926</u>	<u>5,634</u>	<u>6,221</u>	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
285,642	63,538	63,607	רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסה
<u>65,055</u>	<u>17,699</u>	<u>12,912</u>	הוצאות מיסים על ההכנסה
220,587	45,839	50,695	רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
<u>(3,749)</u>	<u>(915)</u>	<u>(2,332)</u>	הפסד מפעילות שהופסקה, נטו
<b>216,838</b>	<b>44,924</b>	<b>48,363</b>	רווח נקי לתקופה

**הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת**

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 123 מיליון ש"ח לעומת סך של 118 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-4%. הגידול בסך 4 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרכישת נכסים קיימים.

**עלות השכרת הנכסים והפעלתם**

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ-14 מיליון ש"ח בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

**הוצאות הנהלה וכלליות**

הסתכמו בשנה המדווחת בסך של 9 מיליון ש"ח אשתקד בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

### הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת

הסתכמו לסך של כ-41 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 37 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הגידול בסך 4 מיליון ש"ח מוסבר כדלקמן :

- קיטון בהכנסות מהפרשי שער בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.
- גידול בהוצאות ריבית בסך 2 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי, נטו שהסתכם לתאריך המאזן בכ- 3.8 מיליארד .

### הוצאות מיסים על ההכנסה

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 13 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

## **מזומנים ומסגרות אשראי**

### **• תזרימי מזומנים**

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ- 79 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 76 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### **מסגרות אשראי מאושרות**

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

א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 דצמבר, 2017.

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

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.5 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2012.

### **נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות .**

### **• גרעון בהון החוזר**

לחברה גרעון בהון החוזר בהיקף של כ- 600 מיליון ש"ח. לתאריך הדוח לחברה מסגרות אשראי לזמן ארוך שאינן מנוצלות בהיקף של כ- 470 מיליון ש"ח.

לחברה נכסים לא משועבדים בהיקף של כ- 4.8 מיליארד ש"ח אשר כנגדן יכולה החברה לקבל הלוואות לזמן ארוך בהיקף ניכר. הגרעון בהון החוזר של החברה, נובע ממדיניות החברה להחזיק מסגרות אשראי לא מנוצלות (חלף מזומנים ופיקדונות) וממדיניותה להקבלת גיוס אשראי לזמן ארוך בסמוך למועדי פירעונות קרן שוטפים. בהתאם לאמור לעיל, דירקטוריון החברה בדעה כי גרעון בהון החוזר כאמור אינו מצביע על בעיית נזילות.

### **• דירוג אשראי**

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

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

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

### **• מאזן הצמדה**

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 3.8 מיליארד ש"ח, מתוכם 3.7 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 6.5 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח א' לדו"ח.

• **הון עצמי**

ההון העצמי הכספי ליום 31.03.13 הסתכם לסך של 2.48 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.60 ש"ח).  
ההון העצמי ליום 31.12.12 הסתכם לסך של 2.46 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.54 ש"ח).

• **דיבידנד**

**בחודש מרץ 2013, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2013 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 64 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2013, על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון הראשון של שנת 2013 בסך של 16 אגורות למניה, ( 37,352 אלפי ש"ח) שישולם במהלך חודש אפריל 2013.  
במאי 2013, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2013 בסך של 16 אגורות למניה (כ- 37,352 מיליון ש"ח) שישולם במהלך יוני 2013.**

## במבט קדימה

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

דירקטוריון החברה מודה למחזיקים בניירות הערך של החברה על האימון שנתנו בחברה. כמו תמיד, תודה לבעלי המניות שלנו על התמיכה, 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 : 9 במאי, 2013.



## נספחים

נספח א' – דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ז' - דוחות נפרדים

נספח ח' - דוחות דירוג

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של הקבוצה הינם דוחות הקבוצה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט יישומו של IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיים המתחילות ב-1 בינואר, 2013. דהיינו, השקעות במוחזקות המוצגות על בסיס אקוויטי שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

1.1. מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2012	2012	2013		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
193,073	244,100	53,053		<b>רכוש שוטף</b>
16,630	19,303	21,495		מזומנים ושווי מזומנים
293	357	285		לקוחות
34,570	17,983	30,012		נכסי מס שוטפים, נטו
15,000	-	15,000		חייבים ויתרות חובה
106,883	117,109	98,904		נכס מיועד למימוש
366,449	398,852	216,749		יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
				סך-הכל רכוש שוטף
6,131,477	5,866,941	6,207,828		<b>רכוש בלתי שוטף</b>
763,135	687,786	790,040		נדל"ן להשקעה
6,894,612	6,554,727	6,997,868		נדל"ן להשקעה בהקמה
18,703	18,745	18,587		יתרות חובה לזמן ארוך
16,589	15,335	17,006		רכוש קבוע, נטו
-	7,885	-		נכסי מסים נדחים
13,217	15,162	20,515		נכס פיננסי זמין למכירה
6,943,121	6,611,854	7,053,976		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
7,309,570	7,010,706	7,272,725		סך-הכל נכסים
644,263	287,268	515,213		<b>התחייבויות שוטפות</b>
18,411	9,709	15,189		אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
5,571	4,858	6,513		ספקים ונותני שירותים
89,018	100,946	121,457		התחייבויות מס שוטפות, נטו
9,896	18,955	9,498		זכאים ויתרות זכות
-	37,286	37,352		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
110,549	16,624	104,801		דיבידנד שהוכרז
877,708	475,646	810,023		יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
				סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,929,198	1,665,390	1,928,307		<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
1,526,093	1,901,967	1,523,770		אגרות חוב
20,566	20,566	20,566		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
49,053	44,626	50,568		הפרשות
449,657	410,271	463,951		אחרות
-	98,488	-		מסים נדחים, נטו
3,974,567	4,141,308	3,987,162		אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה
				סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
2,457,321	2,393,869	2,475,566		<b>הון</b>
(26)	(117)	(26)		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
2,457,295	2,393,752	2,475,540		זכויות שאינן מקנות שליטה
7,309,570	7,010,706	7,272,725		סך-הכל הון
				סך-הכל התחייבויות והון

## 1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
519,528	127,020	132,761
61,228	15,094	15,309
458,300	111,926	117,452
87,912	-	-
546,212	111,926	117,452
42,251	9,666	9,657
912	228	227
(274)	(118)	1,133
503,323	102,150	106,435
7,425	1,211	318
(221,948)	(38,430)	(42,247)
(214,523)	(37,219)	(41,929)
288,800	64,931	64,506
(68,213)	(19,092)	(13,811)
220,587	45,839	50,695
(3,749)	(915)	(2,332)
216,838	44,924	48,363
216,840	44,927	48,364
(2)	(3)	(1)
216,838	44,924	48,363

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 לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

**רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה**

רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

**רווח נקי לתקופה**

**מיוחס ל:**

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

## 2. מידע נוסף

2.1. להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ, 2013

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב
515,214	61,235	2,918	211,043	240,018
651,329	65,533	3,084	342,695	240,018
663,226	5,345	3,258	414,605	240,018
586,850	41,571	3,442	301,819	240,018
1,530,017	6,374	25,157	344,510	1,153,977
3,946,637	180,057	37,860	1,614,673	2,114,048
20,653				
<u>3,946,637</u>				

**חלויות שוטפות**

שנה שנייה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית ואילך

**סך הכל פרעונות**

**יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח**

**סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב**

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.  
פרטים לגבינו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2012 .
2. **סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד**
- א. **מחירי נכסים מניבים**
- למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, שוק המט"ח, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ותעשייה להשכרה, היקף הפעילות במשק, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצרכי בנייה למסחר ותעשייה, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני, המדיני באזור המזרח התיכון לרבות היקף בעלייה לישראל וכן שינויים בהעדפות המשקיעים והצרכנים גם בעקבות שינויי חקיקה בתחום המסים.
- ב. **עלות המימון**
- החברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה. לפיכך, לחברה חשיפה לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון הנ"ל.
- ג. **שינויים בשיעורי האינפלציה**
- לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
3. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**
- המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים אחרים, נכס פיננסי זמין למכירה, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך.
- לפירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווי ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2012, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2011 ראה ביאור 26ב' לדוחות הכספיים – שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 31/03/13	+2.5%	+5.0%	
78,120	39,060	*1,562,409	(39,060)	(78,120)	הלוואות צמודות מדד
123,743	61,871	*2,474,851	(61,871)	(123,743)	אג"ח צמודות מדד
201,863	100,931		(100,931)	(201,863)	

\* השווי הוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי הוגן (לפי שיעור היוון של 3.8% - 4.41% בהתאם למח"מ) 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 31/03/13	+5%	+10%	
(190)	(95)	246,035	94	188	הלוואות בריבית משתנה

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 31/03/13	+5%	+10%	
(22,387)	(11,119)	1,562,409	10,974	21,806	הלוואות שקליות
(871)	(432)	39,756	425	844	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(23,258)	(11,552)		11,399	22,649	

\* השווי הוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

**לשינויים בריבית לפדיון\*\* (באלפי ש"ח):**

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	<u>ליום 31/03/13</u>	+5%	+10%	
(17,624)	(8,775)	2,435,095	8,701	17,328	אג"ח מונפק

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	<u>ליום 31/03/13</u>	+5%	+10%	
(33,108)	(16,280)	2,248,341	16,734	32,928	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-31/03/13 3.8%).

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

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות") קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, ישנם שבעה חברי דירקטוריון אותם רואה 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 הציבוריות הבאות: Equity One INC., First Capital Realty INC, PSP Swiss Properties AG (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בארץ או בחו"ל בעלות פעילות והיקף גדול), בחברות המאוחדות של אלוני חץ ויו"ר דירקטוריון אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ. **אבירם ורטהים** - בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה וחבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב-PSP Swiss Property AG (חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בציריך שוויץ) וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כמנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ וכדירקטור בפלסטופיל הזורע בע"מ (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ וכדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.

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

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

**אמיר ברנע** - בעל תואר דוקטור בכלכלת עסקים ומימון מאוניברסיטת קורנל (איתקה, ניו יורק) ותואר מוסמך בכלכלה מהאוניברסיטה העברית. מכהן כפרופסור למימון בבית הספר לעסקים ע"ש אריסון במרכז הבינתחומי בהרצליה. מכהן כדירקטור חיצוני בחברה ומשמש כיו"ר ועדת הביקורת, כיו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים וכיו"ר ועדת תגמול. החל משנת 2010 חבר בפורום המייעץ של פרופאונד בית השקעות. כיהן כדירקטור חיצוני בבנק הפועלים בע"מ ובמגדל ביטוח. בעלים של חברי ברנע ייעוץ כלכלי ופיננסי בע"מ.

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

**איל גבאי** - בעל תואר בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) ותואר בוגר בכלכלה (בהצטיינות יתירה) מהאוניברסיטה העברית ובעל תואר שני במינהל עסקים (MBA - התמחות במימון) (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית. דירקטור בחברה וחבר ועדת תגמול. מכהן כיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגננות - חברה מנהלת בע"מ. 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 2012 - פרטים נוספים על התאגיד, כפי שפורסם ביום 11 במרץ 2013.

## **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 מועסק בביקורת פנים בשנת 2012 בהיקף של כ- 430 שעות.



## **תוכנית הביקורת**

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

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

קביעת תכנית העבודה בתאגיד נעשתה בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו, ההנהלה הבכירה של התאגיד. תכנית העבודה מאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה.

## **החזקות מהותיות בתאגידים**

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

## **תקנים מקצועיים**

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

## **הממונה הארגוני על המבקר**

מנכ"ל החברה.

## **הגשת דוחות הביקורת**

בשנת 2012 הוגשו ונדונו שישה דוחות ביקורת בכתב של מבקר הפנים.

## **היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי**

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

## **גישה חופשית למבקר הפנימי**

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

## **דין וחשבון המבקר הפנימי**

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

## **תגמול**

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

בשנת 2012 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של 86 אלפי ש"ח.

#### ד. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה מונה עשרה דירקטורים (חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, אמיר ברנע (דירקטור חיצוני), דוד ליטבק (דירקטור חיצוני), ורדה לוי, אמיר עמר, אורלי ירקוני איל גבאי ויחיאל גוטמן<sup>6</sup> כאשר שבעה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שפורטו בסעיף ב' לעיל.

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

#### הוועדה וחבריה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

חברי הוועדה הינם ה"ה אמיר ברנע (דירקטור חיצוני בלתי תלוי) המכהן כיו"ר הוועדה; אבירם ורטהים (דירקטור תלוי); ורדה לוי ואורלי ירקוני (בלתי תלוי).

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

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף ב. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2012. 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 5 במאי 2013. בישיבת הוועדה השתתפו ארבעה חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, היועצת המשפטית, ורואי החשבון המבקרים.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2013. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים זאת, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה כמו כן ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שישמו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ביניים לרבעון הראשון של שנת 2013 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 2 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 9 במאי 2013. 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 תשעה<sup>7</sup> מחברי הדירקטוריון.

מר יחיאל גוטמן מונה לדירקטור בחברה על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9 למאי, 2013. מר גוטמן סווג על ידי החברה כדירקטור בלתי תלוי.<sup>6</sup>

<sup>7</sup> כולל הדירקטור החדש מר יחיאל גוטמן, ראה הע"ש 4 לעיל.

ברבעון הראשון של שנת 2013 קיים הדירקטוריון 3 ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה שתי ישיבות.

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

#### **אומדנים חשבונאיים קריטיים**

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

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

#### **שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב**

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

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הני"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 2012 בביאור 17א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 23 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 200 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 136 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 23 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין. לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה.

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

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

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרוז וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרוז	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/13	שווי בורסאי ליום 31/03/13	ערך בדוחות המספיים ליום 31/03/13	ערך נקיב צמוד ליום 31/03/13	ערך נקיב נומינלי ליום 31/03/13 <sup>8</sup>	ערך נקיב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין	מודד המחויבים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	5 ביולי של כל אחת מתשנים 2007-2019 (כולל)	5 ביולי של כל אחת מתשנים 2010- 2019 (כולל)	4.95%	38,779	1,219,534	1,056,165	1,056,165	1,146,528	500,000	05/06/06
<b>שעבדים</b>	<b>ערבות לתשלום ההתחייבות</b>	אין	<b>מזירות</b>		<b>זירוג</b>		<b>מעלות</b>		<b>זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה</b>		
			<b>זירוג מיום 22.12.11</b> Aa3/Stable		<b>זירוג נוכחי מיום 16.1.11</b> iIA+/Stable						
שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח.	אין	<b>זירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11</b> A1/Positive		<b>זירוג מ- 16.1.11 ועד 17.1.10</b> iIA/Stable		<b>זירוג מ- 17.1.10 ועד 7.7.09</b> iIA/Negative		לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מוהישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרוז והריבית שנצברה עד מועד הפדיון ברוח מיעול. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיידי ונשגי עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותיומטר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.			
		<b>זירוג מ- 22.6.10 ועד 20.12.10</b> A1/Stable		<b>זירוג מ- 14.8.08 ועד 30.11.08</b> iIA/Stable							
		<b>זירוג מ- 12/08 ועד 12/10</b> A1/Negative		<b>זירוג מ- 14.8.08 ועד 30.11.08</b> iIAA-/Negative		<b>זירוג מ- 14.8.08 ועד 30.11.08</b> iIAA-/Negative		קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.			
		<b>זירוג מהתנפקת ועד 12/08</b> Aa3/Stable		<b>זירוג מהתנפקת ועד 14.8.08</b> iIAA-/Stable							

<sup>8</sup> גידול בערך הנקיב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למחזיקים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 בעקבות מימוש והמרת  
2,498,437 כותבי אופיה (סדרה א') ומבצוע הקצאה פרטית של 40,000,000 ש"ח ע.ג. לנרופים מוסדיים בדצמבר 2009.



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

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (מקדן וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/13	שווי בורסאי ליום 31/03/13	ערך בדוחות המספיים ליום 31/03/13	ערך נקיב צמוד ליום 31/03/13	ערך נקיב נומינלי ליום 31/03/13	ערך נקיב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה
אין	מודד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל)	4.9%	8,474	820,397	735,753	735,753	9,671,082	168,000	31/12/09
<b>באלפי ש"ח</b>											
					<p><b>זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המורה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה</b></p> <p><b>זירוג מיידי</b></p> <p><b>זירוג נופתי מיום 22.12.11</b> Aa3/Stable</p> <p><b>זירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11</b> A1/Positive</p> <p><b>זירוג מ- 20.12.10 ועד 22.6.10</b> A1/Stable</p> <p><b>זירוג מ- 31.12.09 ועד 22.6.10</b> A1/Negative</p>						
<b>שעבותים</b>	<b>ערבות לתשלום ההתחייבות</b>	<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מוחלטת למוסחר של אגרות החוב (סדרה ג) שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ג) פחת מהסכום כפי שיקבע בעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה באחריות החוב החליט דירקטוריון הבורסה לאמור, מותיבת החברה להחזיר בתוך 45 יום מתאריך החלטת הניהל, על מועד פדיון מוקדם עבור השאים המתחייקים באגרות החוב לפדיון. החברה תשלם למוחזיקים את הקרן והריבית שצברה עד מועד הפדיון כמובל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיוחדת ופנימי ופומבי בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תמחקנה ממוסחר.</p>									
אין	אין										

<sup>9</sup> גידול בערך הנקיב חל בעקבות מימוש והמרוש 1,119,936 כתבי אופציה (סדרה 6) ל- 83,588,000 של ש"ח ע"ג. אגרות חוב (סדרה ג) ביום 26.12.10, מביצוע הנפקה פרטית של 150,000,000 של ע"ג. לוגופים מוסדיים פרטית של 31,500,000 של ע"ג. לוגופים מוסדיים בפברואר 2012 ומהנפקה פרטית של 126,000,000 של ע"ג. לוגופים מוסדיים במאי 2012.

מהותיות היסודית (סך התיחייבויות התאגיד על פיה לנתום שנת הדוח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התיחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפרה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמודה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדיווח	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 זו הינה מהותית 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 הדיווח	אין מגבלות	השעבוד תקף	אין	אין

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



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

אפשרות המרה לגייע אחריים	בסיס המזדה (קרוין וריבית)	מועדי תשלום הרביית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצבר ליום 31/03/13	שווי בורסאי ליום 31/03/13	ערך בדיחות הכספים ליום 31/03/13	ערך נקיב צמוד ליום 31/03/13	ערך נקיב נומינלי ליום 31/03/13	ערך נקיב במועד ההפקה	מועד ההנפקה	שעבודים	ערבות לתשלום ההתחייבות	דירוג		זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפורה של תעודות ההתחייבות לגייע אחריים, ככל שקיימת והתנאים למי מועשה
														מירדוג	דירוג נכחי מיום 2012.7.6 Aa3/Stable	
אין	מדד המתיים לצרכן בגין חודש מאי 2012	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022 (כולל)	תשלום ראשון ב- 2 ביולי 2019 ושלושה תשלומים שווים ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2020-2022	4.85%	12,299	395,164	341,465	341,465	343,950	343,950	02/07/12	אין	אין	דירוג	מירדוג	לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות לחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות חוב (סדרה ב') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הליבר באגרות חוב (סדרה ב) פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהתווית הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. חלילי דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הנ"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות חוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שצברה עד מועד הפדיון לפדות. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותמסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות חוב. קביעת פדיון מוקדם באמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות חוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר. לעניין העדפת נושים, על פי שקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות חוב (יפדיון מוקדם), כשאופן ביצוע הפדיון המוקדם יהיה בכפוף לחוראות תקנון הבורסה והתחייבותה, כפי שיהיו במועד הרלבנטי, והכל אך ורק בתקופות הריפוי של עילות לפידעון מיידי המנויות בטשר התאמות.

מזוהות הסדרה (סד התחייבויות התאגיד על פיה לתום שנת הדוח כפי הצגתו בדוח כספי נפרד (סילול) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד במסגרת הזוהה האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפדה (אם חלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדייווח (במהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות ההתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדי"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחורר, החלפה או ביטול שעבוד	תקפות השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יעירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מהותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים	לענין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת תיקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מס' אסמכתא: 2012-01-166716).	לא רלבנטי	אין	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על כלל רכושה (שעבוד שיללי (negative pledge) אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם ליעירת השעבוד ותודיע על אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יעירת השעבוד לטובת הדין השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב').

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

אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה		
סטטוס עמידה לתאריך הד"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	
עומדים בתנאי	חברת אלנוי חץ בעלת שליטה בחברה	<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 מוזמנים ושווי מוזמנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).</li> </ul>
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;</li> </ul>
עומדים בתנאי	41.5%	<ul style="list-style-type: none"> <li>הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים 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 4.8 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 מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבור.</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 דרך	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;</li> </ul>

**אמות השקעות בע"מ**

**נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 31 במרץ, 2013 (באלפי ש"ח):**

<b>נכסים</b>					
<b>(התחייבויות)</b>					
<b>סה"כ</b>	<b>שאינם פיננסים</b>	<b>ללא הצמדה</b>	<b>הצמדה למדד</b>	<b>דולר קנדי</b>	
<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	
					<b>רכוש שוטף כספי</b>
40,609	-	38,145	-	2,464	מזומנים ושווי מזומנים
19,900	-	19,900	-	-	לקוחות
278	278	-	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
31,070	4,552	26,518	-	-	חייבים ויתרות חובה
15,000	15,000	-	-	-	נכס המיועד למימוש
98,904	29	-	-	98,875	יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה
<b>205,761</b>	<b>19,859</b>	<b>84,563</b>	<b>-</b>	<b>101,339</b>	
279,836	279,836	-	-	-	השקעה בעסקאות משותפות
20,515	-	20,515	-	-	נכס פיננסי זמין למכירה
546	546	-	0	-	יתרות חובה לזמן ארוך
<b>506,658</b>	<b>300,241</b>	<b>105,078</b>	<b>0</b>	<b>101,339</b>	<b>סך נכסים כספיים</b>
6,521,049	6,521,049	-	-	-	נדל"ן להשקעה
16,831	16,831	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
<b>6,537,880</b>	<b>6,537,880</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סך נכסים לא כספיים</b>
<b>7,044,538</b>	<b>6,838,121</b>	<b>105,078</b>	<b>0</b>	<b>101,339</b>	<b>סך הנכסים</b>
					<b>התחייבויות שוטפות</b>
456,957	-	130,565	326,392	-	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
14,535	-	14,535	-	-	ספקים ונותני שירותים
5,541	5,541	-	-	-	התחייבויות מס שוטפות
121,331	13,089	36,961	71,281	-	זכאים ויתרות זכות
9,458	-	9,458	-	-	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
104,801	7,000	-	-	97,801	יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה
<b>749,975</b>	<b>25,630</b>	<b>228,871</b>	<b>397,673</b>	<b>97,801</b>	
1,928,307	-	-	1,928,307	-	התחייבויות שאינן שוטפות
1,418,791	-	18,005	1,400,786	-	אגרות חוב
<b>3,347,098</b>	<b>-</b>	<b>18,005</b>	<b>3,329,093</b>	<b>-</b>	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
<b>4,097,073</b>	<b>25,630</b>	<b>246,876</b>	<b>3,726,766</b>	<b>97,801</b>	<b>סך התחייבויות כספיות</b>
430,408	430,408	-	-	-	מיסים נדחים
20,566	20,566	-	-	-	הפרשות
20,952	20,952	-	-	-	אחרות
<b>471,926</b>	<b>471,926</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סך התחייבויות לא כספיות</b>
<b>4,568,999</b>	<b>497,556</b>	<b>246,876</b>	<b>3,726,766</b>	<b>97,801</b>	<b>סך ההתחייבויות</b>
<b>(3,590,415)</b>	<b>274,611</b>	<b>(141,798)</b>	<b>(3,726,766)</b>	<b>3,538</b>	<b>עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים</b>

## אמות השקעות בע"מ

### נספח ז' - דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2013**

**(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 31 במרץ 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-37% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2013, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-49% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטות השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-142,882 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2013, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-3,880 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. 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 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 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, 9 במאי 2013.

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	* 2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
184,139	235,578	40,609
14,394	17,764	19,900
240	224	278
33,108	17,948	31,070
15,000	-	15,000
106,883	117,109	98,904
353,764	388,623	205,761
5,699,439	5,439,609	5,776,480
718,042	643,565	744,569
6,417,481	6,083,174	6,521,049
274,487	260,706	279,836
382	367	546
16,398	15,222	16,831
-	7,885	-
13,217	15,162	20,515
6,721,965	6,382,516	6,838,777
7,075,729	6,771,139	7,044,538
585,294	232,099	456,957
16,978	8,523	14,535
4,766	3,856	5,541
86,216	97,867	121,332
9,745	18,709	9,458
-	37,286	37,352
110,549	16,624	104,801
813,548	414,964	749,976
1,929,198	1,665,390	1,928,307
1,419,017	1,784,392	1,418,791
20,566	20,566	20,566
19,654	15,752	20,952
416,451	377,835	430,408
-	98,488	-
3,804,886	3,962,423	3,819,024
2,457,321	2,393,869	2,475,565
(26)	(117)	(27)
2,457,295	2,393,752	2,475,538
7,075,729	6,771,139	7,044,538

**רכוש שוטף**

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות  
נכסי מס שוטפים, נטו  
חייבים ויתרות חובה  
נכס מיועד למימוש  
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה  
סך-הכל רכוש שוטף

**רכוש בלתי שוטף**

נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בהקמה

השקעה בחברות מוחזקות  
יתרות חובה לזמן ארוך  
רכוש קבוע, נטו  
נכסי מסים נדחים  
נכס פיננסי זמין למכירה

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

**התחייבויות שוטפות**

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

סך-הכל התחייבויות שוטפות

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב  
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים  
הפרשות  
אחרות  
מסים נדחים, נטו  
אגרות חוב בקשר לפעילות שהופסקה

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

**הון**

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה  
זכויות שאינן מקנות שליטה

סך-הכל הון

סך-הכל התחייבויות והון

\* הוצג מחדש כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 11 ראה באור 3א'

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.  
9 במאי, 2013

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



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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
* 2012	* 2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
484,157	118,339	123,023
57,753	14,325	14,477
426,404	104,014	108,546
88,117	-	-
514,521	104,014	108,546
39,591	9,058	8,858
912	228	227
(274)	(118)	1,154
474,292	94,846	98,307
7,425	1,211	318
(215,001)	(38,153)	(41,239)
(207,576)	(36,942)	(40,921)
18,926	5,634	6,221
285,642	63,538	63,607
(65,055)	(17,699)	(12,912)
220,587	45,839	50,695
(3,749)	(915)	(2,332)
216,838	44,924	48,363
216,840	44,927	48,364
(2)	(3)	(1)
216,838	44,924	48,363
0.95	0.20	0.22
(0.02)	(0.00)	(0.01)
0.93	0.19	0.21
0.95	0.20	0.22
(0.02)	(0.00)	(0.01)
0.93	0.19	0.21
233,122	232,908	233,376
233,259	233,158	233,446

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

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

מסים על ההכנסה

**רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה**  
הפסד מפעילות שהופסקה, נטו

**רווח נקי לתקופה**

**מיוחס ל:**

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

מפעילות נמשכת

מפעילות שהופסקה

סך-הכל

**בדילול מלא**

מפעילות נמשכת

מפעילות שהופסקה

סך-הכל

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

בסיסי

בדילול מלא

\* הוצג מחדש כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 11 ראה באור 3א'

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2011	2012	2013
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
216,838	44,924	48,363
(1,053)	406	5,474
103	88	(207)
(950)	494	5,267
<u>215,888</u>	<u>45,418</u>	<u>53,630</u>
215,890	45,421	53,631
(2)	(3)	(1)
<u>215,888</u>	<u>45,418</u>	<u>53,630</u>

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

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

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

	סך-הכל	התאמות הנובעות	קרו הון	קרו הון בנין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הון עצמי							
סך-הכל	2,457,295	2,457,321	(5,215)	10,409	-	1,146,758	273,726
זכויות שאינן מקנות שליטה	48,363	48,364	-	-	-	-	-
הון עצמי	5,267	5,267	5,474	-	-	-	-
אלפי ש"ח	(1)	53,631	5,474	-	-	-	-
2,457,295	(26)	2,457,321	(3)	1,031,646	10,409	1,146,758	273,726
48,363	(1)	48,364	-	48,364	-	-	-
5,267	-	5,267	5,474	-	-	-	-
53,630	(1)	53,631	5,474	48,364	-	-	-
1,172	-	1,172	-	-	(497)	1,459	210
643	-	643	-	-	643	-	-
150	-	150	-	-	(750)	900	-
(37,352)	-	(37,352)	-	(37,352)	-	-	-
2,475,538	(27)	2,475,565	259	1,042,658	9,805	1,149,117	273,936

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

**יתרה ליום 1 בינואר 2013**  
 רווח נקי לתקופה  
 סה"כ רווח כולל אחר  
 סה"כ רווח כולל לתקופה  
 מימוש כתבי אופציות לעובדים  
 זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים  
 הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת הטבה  
 דיבידנד שהוכרז וטרם שולם  
**יתרה ליום 31 במרץ 2013**

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

הון עצמי	שליטה	של החברה	התאמות הנובעות מיתרונם דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בליו נכס פיננסי זמין	ערמים	קרן הון בגין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,383,158	(114)	2,383,272	(106)	(4,162)	964,028	6,840	8,357	1,134,951	273,364
44,924	(3)	44,927	-	-	44,927	-	-	-	-
494	-	494	88	406	-	-	-	-	-
45,418	(3)	45,421	88	406	44,927	-	-	-	-
900	-	900	-	-	-	(350)	-	1,100	150
1,240	-	1,240	-	-	-	1,240	-	-	-
97	-	97	-	-	-	59	-	-	38
225	-	225	-	-	-	(903)	-	1,128	-
(37,286)	-	(37,286)	-	-	(37,286)	-	-	-	-
2,393,752	(117)	2,393,869	(18)	(3,756)	971,669	6,886	8,357	1,137,179	273,552

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

**יתרה ליום 1 בינואר 2012**

רווח נקי לתקופה

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

מימוש כתבי אופציות לעובדים

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות

לדיקטורים

הקצאת מניות לנושא משרה

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

**יתרה ליום 31 במרץ 2012**

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

סד-הכל	זכויות שאינו	סד-הכל	התאמות		קרו הון	קרו הון בגין	עסקאות	תשלום	מבוסס מניית	ואחרות	על	תקבולים על	חשבון כתבי	אופציות	על	פרמיה על	מניית	הון המניית	אלפי ש"ח	
			התאמות	הנובעות																
סד-הכל	מקנות	מניחים לפעילי	מרוגום דוחות	מספיים של	בגין נכס	קרו הון בגין	עסקאות	תשלום	מבוסס מניית	ואחרות	על	תקבולים על	חשבון כתבי	אופציות	על	פרמיה על	מניית	הון המניית	אלפי ש"ח	
הון עצמי	שלטת	של החברה	פעילות חוץ	אלפי ש"ח	זמין למכירה	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,383,158	(114)	2,383,272	(106)	(4,162)	964,028	6,840	8,357	1,134,951	273,364	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
216,838	(2)	216,840	-	-	216,840	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(950)	-	(950)	103	(1,053)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
215,888	(2)	215,890	103	(1,053)	216,840	-	(8,357)	8,357	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1,337	-	1,337	-	-	-	(689)	-	1,797	229	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4,959	-	4,959	-	-	-	4,959	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
275	-	275	-	-	-	(383)	-	620	38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
900	-	900	-	-	-	(228)	-	1,033	95	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	90	(90)	-	-	-	(90)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(149,222)	-	(149,222)	-	-	(149,222)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2,457,295	(26)	2,457,321	(3)	(5,215)	1,031,646	10,409	-	1,146,758	273,726	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

**יתרה ליום 1 בינואר 2012**  
 רווח נקי לתקופה  
 סה"כ רווח כולל אחר  
 סה"כ רווח כולל לתקופה  
 כתבי אופציות שפקעו  
 מניית אופציות לעובדים  
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים  
 זקופת הטבה בגין תשלום מבוסס מניית  
 ותפקה לדירקטורים  
 הקצאת מניית לנושא משרה וזקופת הטבה  
 רכישת מניית מבעלי הזכויות שאינו מקנות  
 שלטת בחברה מאוחדת  
 דיבידנד שהוכרז ושולם  
**יתרה ליום 31 בדצמבר 2012**

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
* 2012	* 2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
216,838	44,924	48,363
21,542	30,970	31,023
238,380	75,894	79,386
750	(1,473)	8
239,130	74,421	79,394
(331,982)	(67,043)	(93,833)
1,153	1,153	-
(2,356)	1,133	712
(333,185)	(64,757)	(93,121)
14,304	-	3,489
(318,881)	(64,757)	(89,632)
81,690	20,923	-
(210,760)	(19,283)	(261,217)
(149,222)	-	-
-	35,540	-
520,183	-	-
1,337	900	1,172
38	38	-
(153,200)	-	-
(276)	-	130,352
89,790	38,118	(129,693)
(14,225)	(500)	(3,489)
75,565	37,618	(133,182)
(5,015)	49,255	(143,428)
829	(1,973)	8
37	8	(110)
188,288	188,288	184,139
184,139	235,578	40,609

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

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

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

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

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

אחרות, נטו

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב

מימוש כתבי אופציה לעובדים

הנפקת מניות לדירקטורים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

\* הוצג מחדש כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 11 ראה באור 3א'

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	* 2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(88,118)	-	-
(18,926)	(5,634)	(6,221)
255	(663)	(431)
3,749	915	2,332
23,202	(728)	(856)
22,143	3	279
5,196	1,299	643
63,563	16,575	12,133
1,106	181	355
12,170	11,948	8,234
2,274	(1,172)	(5,274)
(5,083)	3,947	(1,935)
5,119	(3,336)	(2,443)
(4)	132	195
7,066	19,451	32,246
9,372	19,022	22,789
21,542	30,970	31,023
10,926	1,373	4,178
-	37,286	37,352
178,169	22,000	25,648
28,540	1,211	318
114	2,043	24
755	599	-

**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 מוחזקות  
 שחיקת הלוואות מחברות בנות  
 הפסד מפעילות שהופסקה, נטו  
 שערך אגרות חוב  
 הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים  
 זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות  
 מסים נדחים, נטו  
 אחרות, נטו

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

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

**ב. עסקאות שלא במזומן**

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות  
 דיבידנד שהוכרז

**ג. מידע נוסף**

ריבית ששולמה  
 ריבית שהתקבלה  
 מסים ששולמו  
 מסים שנתקבלו

\* הוצג מחדש כתוצאה מיישום לראשונה של IFRS 11 ראה באור 3א'

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתייה ביום 31 במרץ 2013**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 1 - כללי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2013 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שנתייה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

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

**ב.** בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שנתייה באותו מועד פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בסעיף ד' להלן.

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

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

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

ליום 31 במרץ 2013 בחנה החברה האם התקיימו סימנים לכך שהשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה שונה מהותית מהשווי שנאמד על ידי שמאי חיצוני בתאריך 31 בדצמבר 2012. להערכת החברה לא אירעו שינויים משמעותיים בשווי הנדל"ן ביחס למועד האחרון בו נערכה הערכת שווי.

**ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

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



**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2013  
 (בלתי מבוקר)

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
	2012	2013	
%	%	%	
1.63	0.38	0.25	<b>מדד המחירים לצרכן</b>
1.44	-	0.15	בישראל (מדד בגין) בישראל (מדד ידוע)
(2.30)	(2.50)	2.38	<b>שער חליפין מול הש"ח</b>
0.27	(0.05)	6.84	דולר ארה"ב דולר קנדי

**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2013  
(בלתי מבוקר)

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

א. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

**IFRS 11 "הסדרים משותפים"**

התקן קובע כי הסדר משותף הינו הסדר אשר לשני צדדים או יותר קיימת שליטה (כהגדרתה ב-10 IFRS) משותפת בו. בנוסף לכך, קובע התקן את סוגי ההסדרים המשותפים הבאים ואת הטיפול החשבונאי בהם:

- פעילות בשליטה משותפת הינה הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת אשר מקנה להם זכויות לנכסים ומחויבויות בגין התחייבויות של הפעילות. ישות המחזיקה בשליטה משותפת בפעילות בשליטה משותפת תכיר בחלקה בנכסי, התחייבויות, הכנסות והוצאות הפעילות בדוחותיה הכספיים המאוחדים.
- עסקה משותפת הינה הסדר משותף בין צדדים בעלי שליטה משותפת בהסדר אשר מחזיקים בזכויות לנכסים נטו של העסקה. ישות המחזיקה בשליטה משותפת בעסקה משותפת תציג את השקעתה בה לפי שיטת השווי המאזני בהתאם ל- IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות".

בעבר, IAS 31 "זכויות בעסקאות משותפות", כלל פעילויות בשליטה משותפת, נכסים בשליטה משותפת וישויות בשליטה משותפת. סוג ההסדר המשותף נקבע בעיקר בהתבסס על הצורה המשפטית של ההסדר.

בהתאם להוראות המעבר של התקן, תקן זה מיושם בדרך של יישום למפרע לתחילת התקופה הקודמת הסמוכה למועד היישום לראשונה, למעט חריגים כמפורט בתקן, לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן.

**השפעת היישום לראשונה:**

עסקאות משותפות - מעבר מהצגה על בסיס שיטת האיחוד היחסי להצגה על בסיס שיטת השווי המאזני

בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה תחת הוראות IAS 31 "זכויות בעסקאות משותפות" זכויותיה בישויות בשליטה משותפת הוצגו על בסיס שיטת האיחוד היחסי. במסגרת יישום IFRS 11 (להלן – "התקן החדש"), כל אותן השקעות בישויות בשליטה משותפת אשר הבחינה לגביהן העלתה כי תחת התקן החדש הן עונות להגדרת "עסקה משותפת" הוצגו בהתאם לשיטת השווי המאזני.

בהתאם להוראות המעבר של התקן, סכום ההשקעה בעסקאות משותפות ליום 1 בינואר 2012 (תחילת שנת הדיווח הקודמת) נקבע בהתאם לסכום המצרפי של ערכיהם הפנקסניים של הנכסים וההתחייבויות אשר אוחדו באופן יחסי בעבר. סכום זה נחשב כ"עלות הנחשבת" של ההשקעה.

פרוט הנכסים וההתחייבות המרכיבות את הסכום המהווה את ה-"עלות נחשבת" של ההשקעה בכלל עסקאותיה המשותפות של הקבוצה, כולל הלוואות לעסקאות המשותפות ליום 1 בינואר 2012:

אלפי ש"ח	
16,306	נכסים שוטפים
470,923	נכסים לא שוטפים
60,391	התחייבויות שוטפות
171,388	התחייבויות לא שוטפות
255,450	

**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2013  
 (בלתי מבוקר)

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

א. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

• השפעת היישום לראשונה של IFRS 11:

השפעת יישום IFRS 11 על רווח או הפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ	
2012	2012	
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
(35,371)	(8,681)	ירידה בהכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
3,475	769	ירידה בעלות השכרת הנכסים והפעלתם
205	-	עליה בהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
2,660	608	ירידה בהוצאות הנהלה וכלליות
6,947	277	ירידה בהוצאות מימון, נטו
18,926	5,634	עליה בחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממש
3,158	1,393	ירידה בהוצאות מיסים
-	-	<b>שינוי ברווח לשנה</b>

השפעת יישום IFRS 11 על הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2012:

ליום 31 בדצמבר 2012	התאמות IFRS 11	ליום 31 בדצמבר 2012	
כפי שהוצג מחדש אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	כפי שדווח אלפי ש"ח	
184,139	(8,934)	193,073	<b>רכוש שוטף</b>
14,394	(2,236)	16,630	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
240	(53)	293	נכסי מס שוטפים, נטו
33,108	(1,462)	34,570	חייבים ויתרות חובה
5,699,439	(432,038)	6,131,477	<b>רכוש בלתי שוטף</b>
718,042	(45,093)	763,135	נדל"ן להשקעה
274,487	274,487	-	נדל"ן להשקעה בהקמה
382	(18,321)	18,703	השקעה בחברות מוחזקות
16,398	(191)	16,589	יתרות חובה לזמן ארוך
(585,294)	58,969	(644,263)	רכוש קבוע, נטו
(16,978)	1,433	(18,411)	<b>התחייבויות שוטפות</b>
(4,766)	805	(5,571)	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
(86,216)	2,802	(89,018)	ספקים ונותני שירותים
(9,745)	151	(9,896)	התחייבויות מס שוטפות, נטו
(1,929,198)	-	(1,929,198)	זכאים ויתרות זכות
(1,419,017)	107,076	(1,526,093)	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
(20,566)	-	(20,566)	<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
(19,654)	29,399	(49,053)	אגרות חוב
(416,451)	33,206	(449,657)	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
			הפרשות
			אחרות
			מסים נדחים, נטו

**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2013  
 (בלתי מבוקר)

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

א. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

• IFRS 11 "הסדרים משותפים" (המשך)

• השפעת היישום לראשונה של IFRS 11: (המשך)

השפעת יישום IFRS 11 על הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2012:

ליום 31 במרץ 2012	התאמות IFRS 11	ליום 31 במרץ 2012
כפי שהוצג מחדש		כפי שדווח
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
235,578	(8,522)	244,100
17,764	(1,539)	19,303
224	(133)	357
17,948	(35)	17,983
5,439,609	(427,332)	5,866,941
643,565	(44,221)	687,786
260,706	260,706	-
367	(18,378)	18,745
15,222	(113)	15,335
(232,099)	55,169	(287,268)
(8,523)	1,186	(9,709)
(3,856)	1,002	(4,858)
(97,867)	3,079	(100,946)
(18,709)	246	(18,955)
(1,784,392)	117,575	(1,901,967)
(15,752)	28,874	(44,626)
(377,835)	32,436	(410,271)

**רכוש שוטף**

מזומנים ושווי מזומנים  
 לקוחות  
 נכסי מס שוטפים, נטו  
 חייבים ויתרות חובה

**רכוש בלתי שוטף**

נדליין להשקעה  
 נדליין להשקעה בהקמה  
 השקעה בחברות מוחזקות  
 יתרות חובה לזמן ארוך  
 רכוש קבוע, נטו

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידי בנקאיים וחלויות שוטפות  
 ספקים ונותני שירותים  
 התחייבויות מס שוטפות, נטו  
 זכאים ויתרות זכות  
 זכאים בגין נדליין להשקעה

**התחייבויות שאינן שוטפות**

הלוואות מתאגידי בנקאיים ומאחרים  
 אחרות  
 מסים נדחים, נטו

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2013

(בלתי מבוקר)

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

א. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)

• IFRS 11 "הסדרים משותפים" (המשך)

• השפעת היישום לראשונה של IFRS 11: (המשך)

**השפעת יישום IFRS 11 על תזרימי המזומנים בתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2012:**

לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ	התאמות IFRS 11	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ
2012	2012	2012
כפי שהוצג מחדש	אלפי ש"ח	כפי שדווח אלפי ש"ח
74,421	(6,606)	81,027
(64,757)	4,760	(69,517)
37,618	1,348	36,270
8	(47)	55
<u>47,290</u>	<u>(498)</u>	<u>47,835</u>

תזרימי מזומנים נטו מפעילויות שוטפות  
תזרימי מזומנים נטו לפעילויות השקעה  
תזרימי מזומנים נטו מפעילויות מימון  
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ  
ירידה נטו במזומנים ושווי מזומנים

**השפעת יישום IFRS 11 על תזרימי המזומנים בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012:**

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	התאמות IFRS 11	לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר
2012	2012	2012
כפי שהוצג מחדש	אלפי ש"ח	כפי שדווח אלפי ש"ח
239,130	(19,972)	259,102
(318,881)	10,240	(329,121)
75,565	8,837	66,728
37	(62)	99
<u>(4,149)</u>	<u>(957)</u>	<u>(3,192)</u>

תזרימי מזומנים נטו מפעילויות שוטפות  
תזרימי מזומנים נטו לפעילויות השקעה  
תזרימי מזומנים נטו מפעילויות מימון  
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ  
ירידה נטו במזומנים ושווי מזומנים

• IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות"

התקן קובע דרישות גילוי ביחס לזכויות של ישות בחברות מאוחדות, הסדרים משותפים, חברות כלולות וישויות מובנות שאינן מאוחדות. מטרת הגילויים הינה לסייע בהערכת האופי והסיכונים הנלווים בקשר עם הזכויות בישויות האמורות והשפעתן של זכויות אלה על הדוחות הכספיים של הישות המדווחת.

**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2013  
(בלתי מבוקר)

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

**א. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות: (המשך)**

- **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**  
התקן מחליף את הוראות מדידת השווי ההוגן הפרטניות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים השונים, בהוראות שתקובצנה בתקן אחד אשר יהווה מדריך למדידת שווי הוגן. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי. בהתאם לתקן, שווי הוגן מוגדר כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.  
התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.  
התקן מיושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. ראה ביאור 4.

- **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)**  
התיקון קובע כי סכומים הנכללים ברווח כולל אחר יופרדו ויוצגו באחת משתי קבוצות - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, וסכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח או הפסד.

**ב. תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים, אשר בתוקף, אשר אין להם השפעה מהותית על התקופה הנוכחית, אך לכניסתם לתוקף עשויה להיות השפעה על תקופות עתידיות:**

- **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**  
התקן קובע מודל חדש לצורך קביעת קיומה של שליטה בישות אחרת בהתבסס על הכוח של המשקיע ביחס למושקעת, חשיפתו לתשואות משתנות ממעורבותו בה ויכולתו לעשות שימוש בכוחו על מנת להשפיע על היקף התשואות. התקן אינו כולל שינוי בהלי איחוד דוחות כספיים.
- **IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובמזימים משותפים"**  
התקן קובע כי שיטת השווי המאזני תיושם לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות כאחד. בנוסף לכך, קובע התקן כי כאשר השקעה בעסקה משותפת מסווגת כהשקעה בחברה כלולה, או להיפך, לא מבוצעת מדידה מחדש של הזכויות בישות המושקעת.

**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2013  
 (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	
ליום 31 בדצמבר 2012		ליום 31 במרץ 2013		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
1,886,177	1,881,632	1,645,956	1,632,807	התחייבויות פיננסיות
2,440,240	2,172,098	2,474,851	2,171,243	הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלות שוטפת)
4,326,417	4,053,730	4,120,807	3,804,050	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

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

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

**א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה**

**1. פארק רחובות**

בינואר 2013, התקשרה הקבוצה עם שותפתה בנכס בפארק רחובות, בהסכם ביחס לזכויות בנכס. על פי ההסכם הוגדלו זכויות הקבוצה בנכס מ-50% לכ-91%. השלמת עסקה זו בוצעה תמורת סך של כ-61 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה ממקורותיה העצמיים של הקבוצה.

**2. מרכז פיתוח ומחקר של חברת HP הבינלאומית ביהוד**

באפריל 2013, רכשה החברה מצד ג' את מלוא זכויות החכירה המהוונות והבעלות בשלושה בנייני משרדים באזור התעשייה ביהוד המשמשים כמרכז פיתוח תוכנה של קבוצת HP. המבנים בני 4 עד 8 קומות, בשטח כולל לשווק של כ-22,000 מ"ר מעל חניונים תת קרקעיים בשטח של כ-23,000 מ"ר הכוללים 574 מקומות חניה. רכישה זו בוצעה תמורת סך של כ-236 מיליון ש"ח. העסקה בוצעה ממקורותיה העצמיים של החברה. במקביל להסכם הרכישה, חתמה החברה עם המוכרת על הסכם שכירות ביחס לשלושת המבנים בשלמותם לתקופה של 7 שנים.

**ב. נדל"ן לייזום ופיתוח**

**1. פרויקט אטריום (רמת גן)**

בפברואר 2013, בעקבות הגדלת זכויות הבנייה לכ-52 אלף מ"ר והגדלת תקציב הבנייה בהתאם, בחרה החברה לחתום על הסכם מסגרת ליווי חדש בהיקף של 400 מיליון ש"ח. עם החתימה על ההסכם פרעה החברה את יתרת הליווי אשר נוצלה בסך של כ-258 מיליון ש"ח.

**2. פרויקט אמות פלטינום (קרית אריה פתח תקווה)**

באפריל 2013, חתמה החברה על הסכם שכירות עם חב' אקסלנס שירותים בע"מ על פיו תשכור אקסלנס שש קומות בשטח כולל של כ-7,200 מ"ר ברוטו ו-270 מקומות חניה. ההסכם נחתם לתקפה של 10 שנים שתחל במהלך הרבעון הראשון של שנת 2014, עם שתי אופציות להארכה תקופת השכירות, של 5 שנים כל אחת. עד כה נחתמו הסכמי שכירות ביחס לאכלוס הבניין בהיקף של כ-11,000 מ"ר המהווים כ-40%.

**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2013  
 (בלתי מבוקר)

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

**ג. דיבידנד שהוכרז**

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, בחודש מרץ 2013 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2013 בכוננת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.64 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. במסגרת ההחלטה כאמור, הכריזה החברה בחודש מרץ, 2013 על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון ראשון של שנת 2013 של 16 אגורות למניה, (כ-37 מליון ש"ח) שישולם במהלך חודש אפריל, 2013. במאי 2013, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2013 בסך של 16 אגורות למניה (כ-37 מליון ש"ח) שישולם במהלך יוני 2013.

**ד. הרחבת סדרת חוב**

באפריל, 2013 הורחבה בהנפקה פרטית למספר משקיעים מוסדיים, סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ב'), בהיקף של 136.44 מליון ש"ח ע.ג בתמורה לסך נטו של כ-151.7 מליון ש"ח. ההרחבה הני"ל מגלמת תשואה אפקטיבית של כ-3.2% ברוטו במח"מ של 6.7 שנים.

**ה. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

ביום 21 במרץ 2013 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורי ועדת הביקורת והדירקטוריון בישיבותיהם מיום 27 בינואר, 2013 ומיום 30 בינואר, 2013, את הארכת תוקף הסכם הניהול עם החברה האם לתקופה שהחל מיום ה-1 בינואר, 2013 ועד ליום 31 בדצמבר, 2015 וכן אישרו את עדכון תנאי הסכם הניהול על ידי שינוי מנגנון קביעת דמי הניהול השנתיים והפחתת סכומם בהתאם למפורט להלן:

דמי הניהול השנתיים להם תהא זכאית החברה האם יעמדו על סך של 8.5 מליון ש"ח (סכום נומינלי) בתוספת 55% מדמי הניהול השנתיים להם יהיה זכאי מנכ"ל החברה האם מאת החברה האם עבור פעילותו כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. בכל מקרה, דמי הניהול השנתיים לא יעלו על סך של 13 מליון ש"ח (סכום נומינלי) (חלף 18 מליון ש"ח על פי ההסכם במתכונתו הנוכחית).

שאר תנאי הסכם הניהול הנוכחי יישארו ללא שינוי.

בעקבות הסכם הניהול החדש המתואר לעיל, להלן ההשפעה על סעיפי רווח או הפסד ונתוני רווח למניה וכן על יתרות רווח המתייחסים לשנים המדווחות בהנחה שהשינויים היו תקפים בכל תקופת הדיווח:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שנסיימה ביום 31 במרץ		
2012		2012		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
מבוקר		בלתי מבוקר		
נתונים בפרומה	נתונים בפועל	נתוני פרפורמה	נתונים בפועל	
37,274	39,591	8,586	9,058	הוצאות הנהלה וכלליות
(65,634)	(65,055)	(17,817)	(17,699)	הוצאות מיסים על הכנסה
218,578	216,840	45,281	44,927	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה
217,628	215,890	45,775	45,421	רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה
1,033,384	1,031,646	972,023	971,669	עודפים
				<b>רווח נקי למניה</b>
0.94	0.93	0.19	0.19	בסיסי
0.94	0.93	0.19	0.19	מדולל



**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים  
ליום 31 במרץ 2013**

**(בלתי מבוקר)**

## אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2013

(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 ד'38'  
לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד'38 לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2013, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 31 במרץ 2013 הסתכם לסך של 827,288 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 26,660 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

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

תל אביב, 9 במאי 2013.

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

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

Please see [www.deloitte.com/about](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 31 במרץ	
	2012	2013
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
154,505	57,061	15,690
7,718	9,302	9,993
45,693	40,259	115,838
-	203,320	-
15,000	-	15,000
-	45	-
<b>222,916</b>	<b>309,987</b>	<b>156,521</b>
2,830,686	2,656,837	2,834,927
636,571	574,092	655,988
3,467,257	3,230,929	3,490,915
2,037,671	2,017,311	2,038,898
1,087,330	1,022,372	1,112,831
382	364	546
15,287	14,222	15,739
13,217	15,162	20,515
6,621,144	6,300,360	6,679,444
6,844,060	6,610,347	6,835,965
582,363	229,336	453,978
10,355	2,214	6,040
1,782	1,781	1,759
146,609	227,848	207,311
4,703	6,275	4,409
-	37,286	37,352
7,000	7,000	7,000
<b>752,812</b>	<b>511,740</b>	<b>717,849</b>
1,929,198	1,665,390	1,928,307
1,403,352	1,766,307	1,403,630
20,566	20,566	20,566
4,419	4,831	4,435
5,959	5,550	6,375
270,433	242,094	279,238
3,633,927	3,704,738	3,642,551
2,457,321	2,393,869	2,475,565
<b>6,844,060</b>	<b>6,610,347</b>	<b>6,835,965</b>

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

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

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

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

**הון**

סך-הכל התחייבויות והון

9 במאי, 2013

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר בלוזר  
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
	ביום 31 במרץ	
	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
223,489	54,479	55,383
22,440	5,242	7,247
201,049	49,237	48,136
69,890	-	-
270,939	49,237	48,136
13,274	2,586	1,979
900	225	225
256,765	46,426	45,932
125,124	24,060	21,704
(217,060)	(39,572)	(39,357)
164,829	30,914	28,279
1,484	436	248
93,111	26,121	27,377
259,424	57,471	55,904
43,011	12,506	7,540
216,413	44,965	48,364
427	(38)	-
216,840	44,927	48,364

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

**רווח מפעולות רגילות**  
הכנסות מימון  
הוצאות מימון

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

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

**רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה**  
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו

**רווח נקי לתקופה**

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
	ביום 31 במרץ	
	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
216,840	44,927	48,364
(1,053)	406	5,474
103	88	(207)
<u>215,890</u>	<u>45,421</u>	<u>53,631</u>

רווח נקי לתקופה

**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:**

שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

**סה"כ רווח כולל**

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
216,840	44,927	48,364
(109,415)	2,600	(26,147)
107,425	47,527	22,217
419	(37)	-
107,844	47,490	22,217
(232,640)	(49,493)	(15,134)
15,463	(151,004)	(17,649)
1,153	2,056	-
2,250	1,500	1,500
444	444	(774)
(213,330)	(196,497)	(32,057)
-	-	-
(213,330)	(196,497)	(32,057)
(149,222)	-	-
520,183	35,540	-
1,337	900	1,172
81,690	20,923	-
(208,014)	(18,618)	(260,499)
38	38	-
(153,200)	-	-
(100)	60	130,352
92,712	38,843	(128,975)
-	-	-
92,712	38,843	(128,975)
(13,193)	(110,127)	(138,815)
419	(37)	-
49	(5)	-
167,230	167,230	154,505
154,505	57,061	15,690

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה

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

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

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

הלוואות שנתקבלו מחברות (שניתנו לחברות) מוחזקות, נטו

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

דיבידנד מחברות מוחזקות

אחרות

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד ששולם

הנפקת אגרות חוב

תמורה ממימוש כתבי אופציה לעובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

הנפקה מניות לדירקטורים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

**מזומנים נטו - פעילות נמשכת**

מזומנים נטו - פעילות שהופסקה

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
	ביום 31 במרץ	
	2012	2013
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(69,891)	-	-
(93,111)	(26,121)	(27,377)
(427)	38	-
(21,714)	(5,664)	(1,496)
21,926	-	436
5,196	1,299	643
40,771	11,945	6,981
935	119	159
(116,315)	(18,384)	(20,654)
(111)	(2,598)	(2,275)
(5,607)	(16,112)	(24,459)
6,015	(2,126)	(4,315)
(226)	78	394
6,829	41,742	25,162
6,900	20,984	(5,493)
(109,415)	2,600	(26,147)
10,926	2,276	4,178
500	-	-
-	37,286	37,352
173,725	19,972	23,830
3,934	405	318
76	17	24

**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 מוחזקות  
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו  
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות  
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים  
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות  
מיסים נדחים, נטו  
אחרות

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

**ב. פעולות שלא במזומן**  
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות  
דיבידנד לקבל מחברה בת  
דיבידנד שהוכרז

**ג. מידע נוסף**  
ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מיסים ששולמו



## אמות השקעות בע"מ

### מידע נוסף

#### (1) כללי:

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

#### (2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012.

#### (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.

לעניין אירועים לאחר תאריך המאזן ראה דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2013.

## חלק ה'

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

## אמות השקעות בע"מ ("החברה")

### דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 לרבעון הראשון של שנת 2013

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2012 (להלן- הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 במרץ 2013 היא **אפקטיבית**.

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

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

## הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

### הצהרת מנהלים

### הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן – "החברה") לרבעון הראשון של שנת 2013 (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 2012) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

### לפי תקנה 38ג(ד)(2)

#### **הצהרת מנהלים**

## **הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, יהודית זינגר בלוזר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להל-"החברה") לרבעון הראשון של שנת 2013 (להלן-"הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
  - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו 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; וכן-
  - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2012) 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.