



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 31.03.2015

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2015

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-38	דוח הדירקטוריון
39	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
40	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
41	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
42	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
43-45	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
46-47	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
48-51	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
52-58	דוחות כספיים נפרדים
59-62	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ, 2015

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ, 2015 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2014.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

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

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

דגשים לתקופה

- בתקופת הדוח ולאחריה התקשרה הקבוצה בעסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ-117 מיליון ש"ח (כולל מסי רכישה), בהיקף שטחים של כ-10.4 אלפי מ"ר אשר יניבו NOI בתפוסה מלאה של כ-9.2 מיליון ש"ח, חלק החברה.
- NOI ברבעון הראשון עלה בכ-3.1% לסך של כ-127 מיליון ש"ח וה-FFO עלה בכ-10% לסך של כ-79 מיליון ש"ח אל מול רבעון מקביל אשתקד.
- NOI Same Property ברבעון הראשון עלה בכ-2.9% אל מול רבעון מקביל אשתקד.
- מדד המחירים לצרכן (להלן "המדד") בתקופה המדווחת ירד בשיעור חריג של כ-1.6% לעומת ירידה של כ-0.7% בתקופה המקבילה אשתקד. כתוצאה מהמדד השלילי הפחיתה החברה את שווי נכסיה בסך של כ-41 מיליון ש"ח, נטו. לאחר תאריך המאזן המדד עלה בשיעור של כ-0.9% אשר ייתכן ויקזז בחלקו את התאמת השווי ההוגן השלילית.
- בעקבות המדד השלילי ברבעון נרשמו הכנסות מימון בהיקף של כ-51 מיליון ש"ח בגין הפרשי הצמדה.
- בעקבות המדד השלילי נרשמו הוצאות מיסים ביתר בהיקף של כ-27 מיליון ש"ח.
- מח"מ החוב המשוקלל של החברה עומד ליום הדוח על 4.9 שנים, כאשר הריבית המשוקללת האפקטיבית של כלל החוב המצרפי של הקבוצה הינה כ-3.85%.

שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

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

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

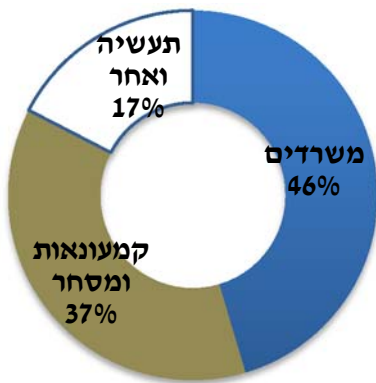
לצורך הגברת שקיפות נתוניה כלפי: אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את הדוחות המאוחדים המורחבים העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 במרץ, 2015 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

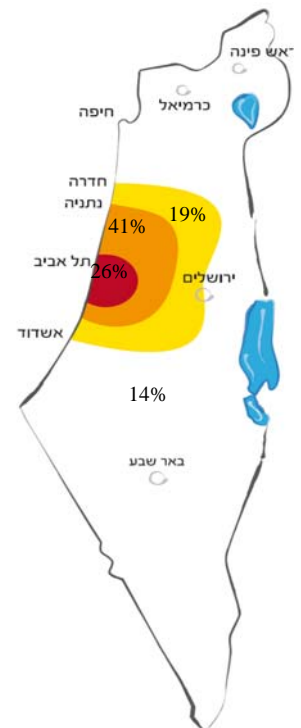
- 95 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ-1.1 מיליון מ"ר חלק החברה, כ-683 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-400 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים ל-1,608 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 4 פרויקטים בשלבי בנייה בהיקף של כ-80 אלף מ"ר.
- 6 עתודות קרקע בשלבי תכנון והשבחה.
- שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.03.15 הינו 94.2% בדומה ליום 31.12.14 ולעומת 94% ליום 31.03.14.

פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

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



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי מיקום

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

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

2014	רבעון 1 2014	רבעון 1 2015	% שינוי 2014/15	
493	123	127	3.1%	NOI
453	113	118	4.4%	EBITDA
258	64	49	(23%)	רווח נקי לתקופה
294	72	79	10%	FFO ריאלי
109.8	27.6	28.9	4.7%	FFO למניה (אגורות)

NOI

NOI בסך של 127 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת מהווה גידול של 3.1% לעומת אשתקד גידול של כ- 4 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מנכסים קיימים.

EBITDA

EBITDA בסך של 118 מיליון ש"ח המהווה גידול של 4.4% לעומת אשתקד גידול של 5 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI של 4 מיליון ש"ח.

FFO

FFO בסך של 79 מיליון ש"ח המהווה גידול של 10% לעומת אשתקד גידול של 7 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBITDA בסך של כ- 5 מיליון ש"ח ומקיטון בריבית הריאלית של כ- 5 מיליון ש"ח.

שיפור ברמת המינוף

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

נכסים משועבדים

לחברה נכסים בלתי משועבדים בשווי של כ- 5.7 מיליארד ש"ח

מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על 4.9 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית הינה כ- 3.85%.

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

שוי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.15	שעור תפוסה ליום 31.03.15	שוי נכסים להשבחה ליום 31.03.15	שוי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.15	NOI לתקופה 1-3/15	שטח עילי ליום 31.03.15	שימושים
באלפי ₪	%	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	מ"ר	
914,072	87.8%		3,221,558	56,761	272,968	משרדים
72,876	97.9%		1,971,012	35,535	117,055	מרכזים מסחריים
-	100%		636,008	11,323	40,274	סופרמרקטים
17,720	98.7%		1,117,327	22,585	241,960	פארקים תעשייתיים
-	100%		72,267	1,230	10,958	תחנות מרכזיות
133,969		73,905			-	אחר
1,138,637	94.2%	73,905	(1)7,018,371	(2) 126,829	683,215	סך הכל

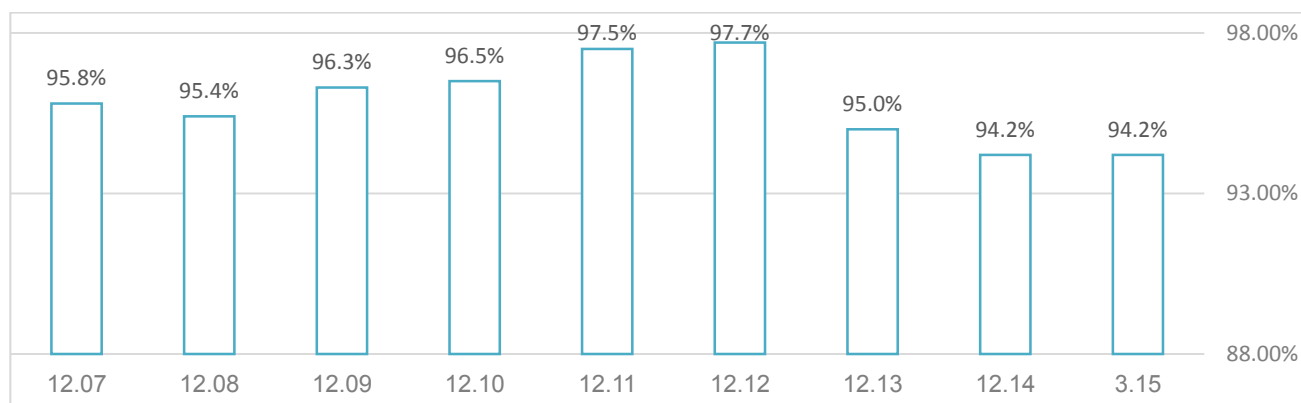
שוי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.15	שעור תפוסה ליום 31.03.15	שוי נכסים להשבחה ליום 31.03.15	שוי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.15	NOI לתקופה 1-3/15	שטח עילי ליום 31.03.15	אזור גיאוגרפי
באלפי ₪	%	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	מ"ר	
843,712	96.4%	10,729	1,791,098	32,502	117,284	מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)
201,966	91.3%	63,176	2,892,309	49,333	275,457	מעגל 2 (עוטף גוש דן)
10,599	95.2%		1,329,596	27,141	175,797	מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)
82,360	97.2%		1,005,368	18,459	114,677	מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)
1,138,637	94.2%	73,905	(3) 7,018,371	(4) 126,829	683,215	סך הכל

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

(2) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן

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

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



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

לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על הסכם שכירות בבית טלדור (לשעבר) בקרית אריה בפתח תקווה עם שוכר יחיד בשטח של כ- 5,550 מ"ר אשר צפוי להניב הכנסה של כ- 5.3 מיליון ש"ח לשנה החל מהרבעון הראשון של שנת 2016. בעקבות החתימה על ההסכם צפוי כי שיעור התפוסה יעלה מעל ל- 95%.

NOI (Net Operating Income)

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

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

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 1</u> <u>2014</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2014</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2014</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2014</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2015</u>	באלפי ₪
122,006	122,883	122,940	121,474	125,532	נכסים קיימים בתקופה ⁽¹⁾
<u>1,000</u>	<u>2,000</u>	-	<u>245</u>	<u>1,297</u>	נכסים שנרכשו
123,006	124,883	122,940	121,719	126,829	NOI - סך הכל

(1) Same Property NOI

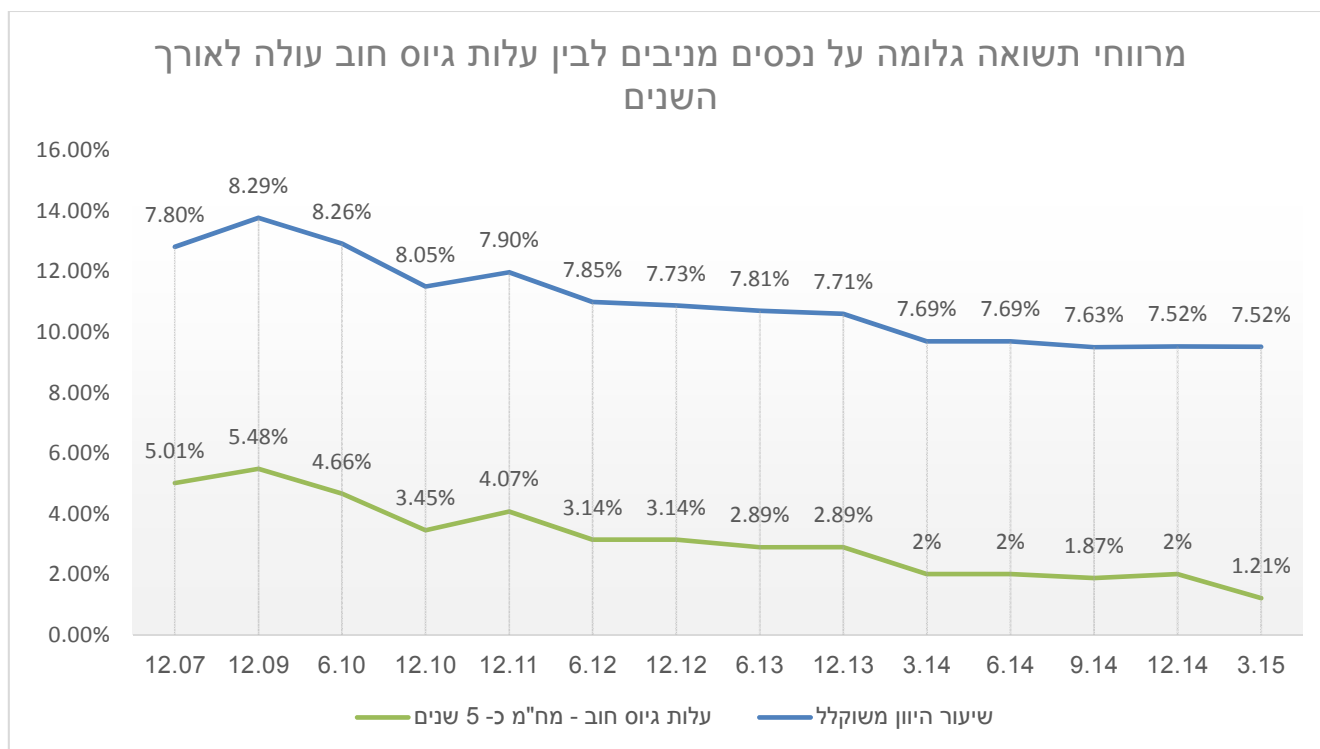
ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2015 הסתכם לכ-127 מיליון ש"ח לעומת כ-123 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-3.1%, הנובע בעיקרו מנכסים קיימים. ה-NOI ברבעון הנוכחי כולל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך של כ-1.9 מיליון ש"ח.

שיעור התשואה המשוקלל

הלך תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2015:

מיליוני ₪	
7,101	נדל"ן להשקעה בדו"ח במאוחד המורחב ליום 31 במרץ, 2015
(87)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
7,014	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2015
(377)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
9	השקעות צפויות
6,646	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2015
127	NOI רבעון ראשון 2015 בישראל
507	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2015
(7)	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
500	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.52%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

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



(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>לתקופה</u> <u>2014</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/14</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/15</u>	
258,573	63,769	49,056	רווח נקי לתקופה
(76,041)	-	40,641	התאמת שווי הוגן
104,822	30,609	46,225	מיסים נדחים
5,219	590	(6,213)	הפרשות
1,836	459	538	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,039	309	239	פחת, הפחתות ושונות
295,448	95,736	130,486	FFO נומינלי
(1,156)	(23,623)	(51,190)	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
294,293	72,113	79,296	FFO ריאלי
268,078	260,995	274,411	מספר מניות משוקלל
109.78	27.6	28.9	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב- FFO בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-7 מיליון ש"ח, מוסברת מעליה ב- EBITDA ומקיטון בריבית הריאלית.

FFO למניה בתקופה המדווחת הגיע ל 28.9 אגורות, לעומת 27.6 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של כ- 4.7% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

תחזית לשנת 2015

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

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

בפועל 2014 ³	תחזית 2015	בפועל 1-3/15 ⁴	
493	497-507	127	NOI (במיליוני ש"ח)
294	306-316	79	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
109.8	111-115	28.9	FFO / למניה (באגורות)

בשנת 2016 צפויות תוספות ל-NOI בהיקף של כ- 15 מיליון ש"ח בגין חוזים חתומים עם אגד ("פארק טק" - בית דגן) ועם פתאל (נכס שנרכש מכלל ביטוח בת"א), תוספת FFO בהיקף של כ- 14 מיליון ש"ח ותוספת FFO/מניה של כ- 5 אגורות למניה.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2015 ושנת 2016 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

³ לפי דוח מאוחד מורחב.

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

הערות והסברים	לתקופה		
	1-3/14	1-3/15	
גידול של כ- 5 מיליון ש"ח בעיקר מנכסים קיימים, המהווה גידול של כ- 3.5%.	132	137	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	15	17	עלות השכרת הנכסים
עקב ירידת המדד ברבעון בשיעור חריג של כ- 1.6%, נעשתה התאמה שלילית.	-	(37)	התאמת שווי הוגן
	9	9	הוצאות הנהלה וכלליות
כ- 28 מיליון ש"ח מסך הירידה נובע מירידה בשיעור המדד לעומת אשתקד והיתר ירידה בריבית הריאלית	15	(17)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
עקב ירידת המדד בתקופה המדווחת גדלה ההכנסה החייבת לצרכי מס.	30	41	הוצאות מיסים על ההכנסה

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

הערות והסברים	ליום	ליום	
	31.12.14	31.03.15	
	8,118	8,130	סך הנכסים
הגידול נובע מצבירת ריבית בתקופה המדווחת ומחלוקת נכס פיננסי כדיבידנד בעין	(659)	(741)	הון חוזר
עיקר הירידה נובעת מירידת המדד בתקופה.	4,208	4,160	חוב פיננסי, נטו
הגידול בסך של כ- 3 מיליון ש"ח נובע מרווח נקי בהיקף של 49 מיליון ש"ח ובניכוי דיבידנד בהיקף של כ- 47 מיליון ש"ח.	3,024	3,027	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

• תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם לכ-110 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-86 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

לחברה שתי מסגרות אשראי מאושרות ומסגרת ליווי אחת מבנקים בישראל בסך של כ-1.05 מיליארד ש"ח (מתוכם למשיכה מידית 0.85 מיליארד ש"ח)

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 דצמבר, 2017.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 לדצמבר, 2015.
- ג. מסגרת ליווי מבנק בסך של כ-443 מיליון ש"ח, בתוקף עד לדצמבר 2016, (מתוכה ניתנת למשיכה מידית כ-280 מיליון ש"ח).

נכון לתאריך הדוח נוצלו מסך המסגרות האשראי הנ"ל כ- 62 מיליון ש"ח בלבד.

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

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות .

• דירוג אשראי

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

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-4.4 מיליארד ש"ח, מתוכם 4 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-6.7 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח א' לדו"ח.

• עלות החוב המשוקללת

בעקבות הסכמי המימון החדשים וגיוסי החוב בריבית אפקטיבית של כ- 3.23% ומנגד פירעונות בריבית משוקללת של כ- 5%, הריבית האפקטיבית המשוקללת של החוב המצרפי הינה כ- 3.85%.

• **הון עצמי**

ההון העצמי הכספי ליום 31.03.15 הסתכם לסך של 3.03 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.03 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.14 הסתכם לסך של 3.02 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.04 ש"ח).

• **דיבידנד**

בדצמבר 2014, הכריזה החברה על חלוקת מניות אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ כדיבידנד בעין אשר חולק בינואר 2015. שווי המניות ליום החלוקה עמד על סך של כ-30 מיליון ש"ח.
בחודש מרץ 2015, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2015 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 68 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 17 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2015, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה (כ-46.6 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך אפריל 2015.
בחודש מאי 2015, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה (כ-46.7 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש יוני 2015.

במבט קדימה

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

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

אבי מוסלר

מנכ"ל החברה

נתן חץ

יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 19 במאי, 2015.

נספחים

נספח א' – דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ז' - דוחות נפרדים

נספח ח' – דוחות דירוג

נספח א – נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

1.1. מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			רכוש שוטף
69,172	55,214	49,752	מזומנים ושווי מזומנים
22,539	19,990	24,258	לקוחות
1,396	698	919	נכסי מס שוטפים, נטו
26,246	39,944	44,731	חייבים ויתרות חובה
38,603	-	-	נכס פיננסי זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
157,956	115,846	119,660	
			רכוש בלתי שוטף
7,100,895	6,887,706	7,100,878	נדליין להשקעה
1,076,714	943,385	1,138,637	נדליין להשקעה בהקמה
8,177,609	7,831,091	8,239,515	יתרות חובה לזמן ארוך
18,272	18,429	18,159	רכוש קבוע, נטו
18,498	17,841	18,797	נכסי מסים נדחים
-	2,197	-	נכס פיננסי זמין למכירה
-	39,069	-	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
8,214,379	7,908,627	8,276,471	סך-הכל נכסים
8,372,335	8,024,473	8,396,131	
			התחייבויות שוטפות
674,637	506,900	652,407	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
25,221	21,252	22,097	ספקים ונותני שירותים
12,461	11,657	25,987	התחייבויות מס שוטפות, נטו
98,857	139,576	135,444	זכאים ויתרות זכות
14,997	37,149	11,086	זכאים בגין נדליין להשקעה
38,603	41,771	46,670	דיבידנד שהוכרז
864,776	758,305	893,691	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
2,326,321	2,330,709	2,290,555	אגרות חוב
1,447,054	1,433,648	1,437,875	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,041	16,916	16,608	הפרשות
52,975	52,495	54,104	אחרות
640,229	569,686	676,268	מסים נדחים, נטו
4,483,620	4,403,454	4,475,410	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
3,023,968	2,862,742	3,027,059	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(29)	(28)	(30)	זכויות שאינן מקנות שליטה
3,023,939	2,862,714	3,027,029	סך-הכל הון
8,372,335	8,024,473	8,396,131	סך-הכל התחייבויות והון

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2014	2015
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
564,344	139,391	144,997
71,796	16,385	18,168
492,548	123,006	126,829
76,041	-	(40,641)
568,589	123,006	86,188
39,205	9,620	9,415
909	225	250
85	762	(470)
528,390	112,399	76,993
-	-	10,136
(157,389)	(17,099)	16,255
371,001	95,300	103,384
(112,428)	(31,531)	(54,328)
258,573	63,769	49,056
258,575	63,770	49,057
(2)	(1)	(1)
258,573	63,769	49,056

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

רווח ממימוש נייר ערך זמין למכירה

הכנסות (הוצאות) מימון

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ, 2015:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב
650,657	42,588	3,264	364,380	240,425
354,632	9,266	3,448	101,493	240,425
397,976	62,652	3,644	91,255	240,425
317,139	5,106	3,850	67,758	240,425
2,634,680	71,590	17,707	1,069,255	1,476,128
4,355,084	191,202	31,913	1,694,141	2,437,828
25,753				
4,380,837				

חלויות שוטפות

שנה שנייה

שנה שלישית

שנה רביעית

שנה חמישית ואילך

סך הכל פירעונות

יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח

סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.
פרטים לגבינו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2014.
2. **סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד**
- א. **מחירי נכסים מניבים**
- למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, שוק המט"ח, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ותעשייה להשכרה, היקף הפעילות במשק, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצרכי בנייה למסחר ותעשייה, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני, המדיני באזור המזרח התיכון לרבות היקף בעלייה לישראל וכן שינויים בהעדפות המשקיעים והצרכנים גם בעקבות שינויי חקיקה בתחום המסים.
- ב. **עלות המימון**
- החברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה. לפיכך, לחברה חשיפה לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון הנ"ל.
- ג. **שינויים בשיעורי האינפלציה**
- לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
3. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**
- המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים אחרים, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך. לפירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2014, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2013 ראה ביאור 25' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2014 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 31/03/15	+2.5%	+5.0%	
68,581	34,425	*1,377,020	(34,425)	(68,851)	הלוואות צמודות מדד
145,046	72,523	*2,900,927	(72,523)	(145,046)	אג"ח צמודות מדד
213,897	106,949		(106,949)	(213,897)	

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

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

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 31/03/15	+5%	+10%	
299	149	361,656	(150)	(299)	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 31/03/15	+5%	+10%	
(16,043)	(7,990)	1,377,020	7,927	15,791	הלוואות שקליות
(379)	(189)	35,937	187	373	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(16,422)	(8,178)		8,114	16,164	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

לשינויים בריבית לפדיון (באלפי ש"ח):**

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	<u>ליום 31/03/15</u>	+5%	+10%	
(14,866)	(7,406)	2,864,990	7,354	14,655	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 31/03/15</u>	+5%	+10%	
(20,350)	(10,141)	2,747,575	10,075	20,083	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

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

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-31/03/15 2.25%).

א. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

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

מוטי ברזילי - בעל תואר M.B.A במנהל עסקים ו B.A בכלכלה וחשבונאות- אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ. דירקטור בחברה, דירקטור ב-Carr Properties Corp, ובחברות בנות שלה. לשעבר שותף במשרד רואי החשבון Deloitte ברייטמן אלמגור זהר.

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

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

איל גבאי - בעל תואר בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) ובוגר בכלכלה (בהצטיינות יתירה) ותואר שני במינהל עסקים (MBA) - התמחות במימון (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית. דירקטור בחברה וחבר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר ועדת תגמול. כיהן כמומחה מטעם בית המשפט בהסדר החוב של קבוצת IDB, נאמן לביצוע הסדר הנושים ב-IDB. מכהן כדירקטור באי.די.בי חברה לפיתוח בע"מ, כיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגננות וכיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תיכוניים, שתייהן חברות מנהלות. כיהן בעבר כמנכ"ל משרד ראש הממשלה וכמנהל רשות החברות הממשלתיות; כמו כן כיהן כמנהל הסניף הישראלי של חברת ההשקעות הבינלאומית Babcock & Brown.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2014.

ב. דירקטורים בלתי תלויים

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

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

ג. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

ייחוד פעולות

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

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2014 בהיקף של כ- 500 שעות.

תכנית הביקורת

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

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

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

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר

מנכ"ל החברה.

הגשת דוחות הביקורת

בשנת 2014 הוגשו ונדונו ממצאי שבעה דוחות ביקורת בכתב של מבקר הפנים.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

תגמול

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

בשנת 2014 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ- 100 אלפי ש"ח.

ד. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה מונה תשעה דירקטורים⁴ (חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהיים, מוטי ברזילי, אמיר ברנע (דירקטור חיצוני), דוד ליטבק (דירקטור חיצוני), אמיר עמר, אורלי ירקוני איל גבאי ויחיאל גוטמן כאשר שישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שפורטו בסעיף א. לעיל.

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

פרטים על חברי הוועדה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

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

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

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף א. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. עובר למינויים, מסרו חברי הוועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים

על הליך עריכת הדוחות הכספיים מופקדת ההנהלה הפעילה הבכירה של החברה בראשות סמנכ"ל הכספים ובפיקוח מנכ"ל החברה.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 14 במאי 2015. בישיבת הוועדה השתתפו שלושת חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, היועצת המשפטית, החשב ורואי החשבון המבקרים, שמאית החברה והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון הראשון של שנת 2015. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים זאת, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה. כמו כן, ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושמו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

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

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 19 במאי 2015. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו שבעה חברי דירקטוריון.

⁴ ראה הערת שוליים מס' 7 לעיל.

א. הדירקטוריון

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

ב. תכנית אכיפה פנימית

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

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

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2014 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 19 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 146 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינת מסתכם לסך של כ- 90 מיליון ש"ח, בגינת נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 17 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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

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

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קצו וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקצו	שיעור ריבית קבוע ה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/15	שווי בורחאי ליום 31/03/15	ערך בדוחות הכספים ליום 31/03/15	ערך נקיב אמוד ליום 31/03/15	ערך נקיב נומינלי ליום 31/03/15 ⁵	ערך נקיב במועד ההנפק ה	מועד ההנפקה	באלפי ש"ח			
												755,472	755,020	664,922	500,000
אין	מדד המחרים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	5 בגילי של כל אחת מהשנים 2007-2019 (כולל)	5 בגילי של כל אחת מהשני ם 2010- 2019 (כולל)	4.95 %	27,472	859,616	755,472	755,020	664,922	500,000	05/06/06				
שעבודים	עריבות לתשלום ההתחייבות	מידרג		זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפיה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה											
		מדרג													
שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח.	אין	זירוג למועד פריסום הדוח Aa3/Stable		זירוג פריסום הדוח IIA-/Stable											
<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהיישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הצבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מועת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</p> <p>החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להחליט בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקצו והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפרסם בדוח מיידי וישני עיתונים יומיים נפרדים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך חן תימחקנה ממסחר.</p>															

⁵ גידול בערך הנקיב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 בעקבות מימוש והמרת 2,498,437 כותבי אופציה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א') ומביצוע הקצאה פרטית של 40,000,000 ש"ח ע.ג. לנלופים מוסדיים בדצמבר 2009.

מהותיות הסדרה (סך התייבבויות הולגד על פיה לתום שנת הזדח כפי הזגמן בדרו כספי נפרד (סלול) של הזגאי, מהווה 5% או יותר מסד הזתייבויות הזגאי במסגרת הזדח הזגמור)	הזג נדרשה הזברה ע"י הזגמן לביצוע פעולות שונות	תיאור הזפרה (זם חלה)	הזג הזתיימו הזגמז להעזזת הזתייבויות לפירעון מיזיי הזבוזוזות	הזג בזום שנת הזייווז ובמזלכה עמודה הזברה בכל הזגמז וההתייבויות לפי שטר הזגמנות	זרד בה אושרו הזייוזים	שייו בזגמז בזעזוזת הזתייבויות לעיון שעבודים במהלך תקופת הזי"ח	זגמז בזעזוזת הזתייבויות לשיון, שחור, הזלפה או ביטול שעבוד	תקפוזת הזעבודים	זגבלוזת בזקשר לסמכות להנפיק הזעזוזת הזתייבויות נוספות	זגבלוזת בזקשר יעיות שעבודים נוספים
סדרת זגרות חזב זו הזינה מהזתיית כמשפעות הזמונה בזקנות ניירות ערד.	לז	לז רלונטי	לז	כן	לז רלונטי	לז חלו שייוזים בזגמז בזגרות (סדרה ז) לשיון, שחור, הזלפה או ביטול שעבוד במהלך תקופת הזי"ח	זין זגבלוזת	זשעבוד תקף	זין	זין

<u>סלפון</u>	<u>כזוזת</u>	<u>שם הזחורזי על הזדחה</u>	<u>שם הזברת הזגמנות</u>
03-6274848	זרד זגזזם זגין זג, זי"ז	רזי"ח זגי זללכי	כלל פיננסיים זזגמוזיות 2007 בע"ז

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

אפשרות המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרו וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרן	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/15	שווי בורסאי ליום 31/03/15	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/03/15	ערך נקיב צמוד ליום 31/03/15	ערך נקוב נומינלי ליום 31/03/15	ערך נקוב במועד ההנפקה	מועד ההנפקה	באלפי ש"ח								
												4,772	615,248	549,194	536,524	603,311	168,000	31/12/09		
אין	מדד 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%																
שעורים	ערבות לתשלום ההתחייבות	מיועג	מיועג	מיעלות	<p align="center">זכות התמאג'ר לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפוייה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה</p>															
					<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרת החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות חוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהתחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הנ"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שצברת עד מועד הפדיון בפועל. החודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיוחדת וישנן עיתונים יומיים נפוצים 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 ממסחר.</p>															
			<u>זירוג למועד פרסום הדוח</u> Aa3/Stable	<u>זירוג למועד פרסום הדוח</u> IIAA-/Stable																

⁶ גידול בערך הנקיב של בעקבות מימוש והמרות 1,119,936,600 ש"ח ע"ג. אגרות חוב (סדרה ג') ובעקבות הורבת חסדרה הקיימת בהנפקה לציבור של 83,588,000 ש"ח ע"ג. אגרות חוב (סדרה ג') ביום 10.12.26, מביצוע הנפקה פרטית של 150,000,000 ש"ח ע"ג. לוגופים מוסדיים פרטית של 31,500,000 ש"ח ע"ג. לוגופים מוסדיים בפברואר 2012 ומהנפקה פרטית של 126,000,000 ש"ח ע"ג. לוגופים מוסדיים במאי 2012.

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

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

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

אפיקי המרה לני"ע אחרים	בסיס הצמדה (קרוי וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקרוי	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום 31/03/15	שווי בוטאים ליום 31/03/15	ערך בוצרות המספיים ליום 31/03/15	ערך נקיב צמוד ליום 31/03/15	ערך נקיב נמוינלי ליום 31/03/15	ערך נקיב במועד התנפקה	מועד התנפקה	זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה	
												זירוג	מעלות
אין	מדד המדורים לצרכן בגין חודש מאי 2012	2 ביולי של כל אחת מתשנים 2013-2022 (כולל)	תשלום האשון ב- 2 ביולי 2019 וטלושה תשלומים שונים ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2020-2022	4.8%	32,406	1,125,128	958,015	904,341	7900,967	343,950	02/07/12	באלפי ש"ח	
												מדידוג	מעות
שעבודים	חברה רשאית בסביבות מסוימות, ליתן שעבודים לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב') חלקי העמידה בתנוות מסוימות וכל עוד לא התבטשה העילה לפירעון מיידי על פי הנסבות הניתל. נעשית ביאת הפניה לשיעף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת תיקון תשקיף מיום 26.6.2012 (מס') אסמכתא : 166716-01-2012).	אין	אין	אין	זירוג למועד פריסום הדוח Aa3/Stable	זירוג למועד פריסום הדוח IIA-A-/Stable	<p>לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירשום למסחר של אגרות החוב (סדרה ב') שבמחזור במקרה בו שווי האזקות הציבור באגרות חוב (סדרה ב') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בתחילת הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר.</p> <p>החלטה הניתל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למחזיקים את הקרוי והריבית שצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בלוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב.</p> <p>קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקו ממסחר.</p> <p>ביחס לאגרות חוב (סדרה ב') לחברה זכות, בכפוף לחוראות כל דין לרבות לענין העדפת נשים, על פי שיקול דעתה הבלעדי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות החוב (יפדיון מוקדם), כשאופן ביצוע הפדיון המוקדם יהיה בכפוף לחוראות תקנון הבורסה והתחייבותה, כפי שיהיו במועד הרלבנטי, והכל אך ורק בתקופות הריפוי של עילות לפירעון מיידי המנויות בשטר האמנות.</p>						

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

מהותיות היסדרה (סד התחייבויות התאגיד על פיה לזום שנת הדוח כפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סולו) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד במסגרת הזוה האמור)	האם נדרשה החברה ע"י הנאמן לביצוע פעולות שונות	תואר ההפרה (אם תלה)	האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בהתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הז"ח	תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחזור, חלופה או ביטול שעבוד	תקופת השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות תעודות ההתחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבדים 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 (מו"ס) אסמכתא: 2012-01-166716.	לא רלבנטי	אין	החברה לא תיצור שעבדים שוטפים על כלל רכשה (שעבוד שלילי negative pledged) אלא אם תפנה אל הנאמן בכתב קודם לביצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ב').

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

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

אפשרות המרה לני"ע אחרים	ביסוס הצמדה (קרו וריבית)	מועדי תשלום הריבית	מועדי תשלום הקצו	שיעור ריבית קבועה	סכום ריבית שנצברה ליום		שווי בורסאי ליום	ערך ברוטו הכספים ליום	ערך נקוב צמוד ליום	ערך נקוב נומינלי ליום	ערך נקוב במועד ההתפקה	מועד ההתפקה	
					31/03/15	31/03/15							
אין	מדד המחירים לארכון בגין חדש יוני 2014	2 ביולי של כל אחת מחשנים 2015-2028 (כולל)	שני תשלומים בשיעור 20% כל אחד ב- 2 ליוני 2023-2024 וארבעה תשלומים בשיעור 15% כל אחד ב- 2 ליוני 2025-2028	3.2%	5,154	264,998	239,650	241,468	241,941	241,941	31/07/14		
באלפי ש"ח													
שעבירים					זירוג	מעלות	זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של התעודת ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימות והתנאים למימושה						
החברה רשאית בסכיבות מסוימות, ליתן שעבירים לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ד') חלק העמידה בתניות מסוימות וכל עוד לא התגבשה העילה לפירעון מיידי על פי לסעיף 5.3 לשטר האמנות אשר פרסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 29.7.2014 (מיס') אסמכתא : 2014-01-122493.					אין	זירוג למועד פרסום הדוח Aa3/Stable	זירוג למועד פרסום הדוח IIAA-Stable	לדיקטוריון הבורסה נתונה, על פי התחייבות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהירישים למסחר של אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות העיבור באגרות החוב (סדרה ד') פחת מחסכום כפי שקבע מועד לעת בהתחייבות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דיקטוריון הבורסה לאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הני"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המוחזקים באגרות החוב לפדות. החברה תשלם למוחזקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. החחעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדרך מיידי ובעני עיתוננים יומיים נמצים בשפה העברית ויתמסר בכתב לכל המוחזקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אינו בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממוחזקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר. ביחס לאגרות חוב (סדרה ד') לחברה זכות, בכפוף להוראות כל דין לרבות לענין הצדפת נושים, על פי שקול דעת הבלעד, וכל עוד דיקטוריון החברה קבע כי אין אינדיקציה לחשש סביר לחדלות פירעון וכי הונה העצמי כל פי דוחותיה הכספיים האחרונים חובי, לבצע פדיון מוקדם, מלא או חלקי, של אגרות חוב ("פדיון מוקדם"), שאזון ביצוע הפדיון המוקדם יהיה בכפוף להוראות תקנון הבורסה והתחייבותיה, כפי שיהיו במועד הרלבטי, והכל אך ורק בתקופת הרטיפוי של עילות לפירעון מיידי המנויות בשטר האמנות ובתנאי התשלום הנקובים בשטר האמנות.					

מהותיות הסדרה (סך התחייבויות התאגיד על פניה לתגם שנת הדיווח בפי הצגתן בדוח כספי נפרד (סילי) של התאגיד, מהווה 5% או יותר מסך התחייבויות התאגיד במסגרת הדוח האמרי)	האם נדרשה החברה ע"י האמון לביצוע פעולות שונות	תיאור ההפדה (אם חלה)	האם התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	זרד בה אושרו השינויים	שינוי בתנאים בתעודות המתחייבות לעניין שעבודים במהלך תקופת הדירה	תנאים בתעודות המתחייבות, לעניין שחרור, החלפה או ביטול שעבוד	תקופת השעבודים	הגבלות בקשר לסמכות להנפיק תעודות התחייבות נוספות	הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים
סדרת אגרות חוב זו הינה מוחותית כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.	לא	לא רלוונטי	לא	כן	לא רלוונטי	לא חלו שינויים	לעניין זה ראה סעיף 5.3 לשטר הנאמנות אשר פורסם במסגרת דוח הצעת מדף מיום 29.7.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-122493).	לא רלבנטי	אין	החברה לא תיצור שעבודים שוטפים על רכושה (שיעבוד שלילי negative pledge) אלא אם תפתח איל תאמון בכתב קודם ליצירת השעבוד ותודיע לו אודותיו וכן תיצור בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרילאסו לטובת בעלי אגרות החוב (סדרה ד') בהתאם ליחס החובות כלפי צד ג' וכלפי בעלי אגרות החוב (סדרה ד') כפי שישתנה מעת לעת.

שם התאגיד על זוא"ל	טלפון פקס	כתובת	שם האחראי על הסדרה	שם חברת הנאמנות
michal@rpn.co.il	03-6393311	רח' יד חרוצים 14, תל אביב	רד"ח יוסי רוניק	רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ

		אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח		
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שליטה;
עומדים בתנאי	6.29	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן לחשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מוזומנים ושווי מוזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	44%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נרחבים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מוזמן ושווי מוזמן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו 5.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'.	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבור.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דען	<ul style="list-style-type: none"> חוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

			אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התחרשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח			אמת המידה
עומדים בתנאי	3.03		<ul style="list-style-type: none"> הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.29		<ul style="list-style-type: none"> 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 מוזינגים ושוי מוזינגים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable		<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיניוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	44%	שווי נכסי החברה	<ul style="list-style-type: none"> חוי עצמי בתוספת התחייבות מיסים נרחבים נטו יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מוזמן ושוי מוזמן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	5.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'. עומדים בתנאי	תכלתי משועבדים הינו 5.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'.	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגברה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דען	לא התקיימו הנסיבות דען	<ul style="list-style-type: none"> חוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 31 במרץ, 2015 (באלפי ש"ח):

סה"כ	נכסים (התחייבויות)		ללא הצמדה	הצמדה למדד	דולר קנדי	
	שאינם פיננסיים	אלפי ₪				
39,692	0	36,631	0	3,061	רכוש שוטף כספי	מזומנים ושווי מזומנים
0	0	0	0	0	השקעות לז"ק	
20,983	0	20,983	0	0	לקוחות	
232	232	0	0	0	בסיס מס שוטפים, נטו	
44,495	27,089	17,406	0	0	חייבים ויתדות חובה	
105,402	27,321	75,020	0	3,061	סה"כ רכוש שוטף כספי	
261,136	261,136	0	0	0	מוחזקות המטפלות לפי	שיטת השווי המאזני
468	468	0	0	0	יתדות חובה לזמן ארוך	
367,006	288,925	75,020	0	3,061	סך נכסים כספיים	
7,744,257	7,744,257	0	0	0	דל' להשקעה	
18,701	18,701	0	0	0	רכוש קבוע, נטו	
0	0	0	0	0	בסיס מס דחיים	
7,762,958	7,762,958	0	0	0	סך נכסים לא כספיים	
8,129,964	8,051,883	75,020	0	3,061	סך הנכסים	
611,425	0	299,929	311,496	0	התחייבויות שוטפות	אשראי מתאגדים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
19,693	0	19,693	0	0	ספקים ונותני שירותים	
25,248	25,248	0	0	0	התחייבויות מס שוטפות	
132,379	17,229	34,114	81,036	0	זכאים ויתדות זכות	
11,048	0	11,048	0	0	זכאים בגיורכישת מנג'ר להשכרה	
46,670	0	46,670	0	0	דבידד שהוכרז	
0	0	0	0	0	יתדות זכות פועלות מופסקות	
846,463	42,477	411,454	392,532	0	סך הכל התחייבויות שוטפות	
2,290,555	0	0	2,290,555	0	התחייבויות שאינן שוטפות	אגרות חוב
1,298,357	0	61,726	1,236,631	0	הלוואות מתאגדים בנקאיים ומאחרים	
3,588,912	0	61,726	3,527,186	0	סך התחייבויות כספיות	
4,435,375	42,477	473,180	3,919,718	0	מסים דחיים	
628,777	628,777	0	0	0	הפרשות	
16,608	16,608	0	0	0	אחרות	
22,175	22,175	0	0	0	סך התחייבויות לא כספיות	
667,560	667,560	0	0	0	סך ההתחייבויות	
5,102,935	710,037	473,180	3,919,718	0	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	
(4,068,369)	246,448	(398,160)	(3,919,718)	3,061		

נספח ז' - דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

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

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2015**

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "אמות השקעות בע"מ" החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2015 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 לתקופות ביניים אלה 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 ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-33% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2015, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-46% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-164,716 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2015, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-884 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 מבידור, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחוויים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה

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

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון**

תל-אביב, 19 במאי 2015

משד ראשי - תל אביב	טריגו פורטיט	משד רמת-גן	משד ירושלים	משד חיפה	משד באר-שבע	משד אילת
מרכז עזריאלי 1	מרכז עזריאלי 3	הרקון 6	שרי ישראל 12	מעלה השחרור 5	פארק תעשיות עומר	המרכז העירוני
תל אביב, 6701101	תל אביב, 6702301	רמת גן, 5252183	ירושלים, 9439024	ת.ד. 5648	בנין 10, ת.ד. 1369	ת.ד. 583
ת.ד. 16593			חיפה, 3105502	עומר, 8496500	אילת, 8810402	
תל-אביב 6116402						
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6070500	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676
פקס: 03-6094022	פקס: 03-6070501	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info@tfc.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
55,448	46,365	39,692
20,019	17,382	20,983
327	318	232
31,051	39,600	44,495
38,603	-	-
145,448	103,665	105,402
6,650,134	6,454,755	6,651,708
1,030,626	897,327	1,092,549
7,680,760	7,352,082	7,744,257
273,154	265,810	261,136
468	511	468
18,395	17,708	18,701
-	2,197	-
-	39,069	-
7,972,777	7,677,377	8,024,562
8,118,225	7,781,042	8,129,964
617,329	399,861	611,425
23,298	19,612	19,693
11,983	9,517	25,248
98,175	134,475	132,379
14,959	37,149	11,048
38,603	41,771	46,670
804,347	642,385	846,463
2,326,321	2,330,709	2,290,555
1,320,259	1,366,815	1,298,357
17,041	16,916	16,608
21,283	21,949	22,175
605,035	539,554	628,777
4,289,939	4,275,943	4,256,472
3,023,968	2,862,742	3,027,059
(29)	(28)	(30)
3,023,939	2,862,714	3,027,029
8,118,225	7,781,042	8,129,964

רכוש שוטף
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
סך-הכל רכוש שוטף

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

סך-הכל נכסים
התחייבויות שוטפות
אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות מס שוטפות, נטו
זכאים ויתרות זכות
זכאים בגין נדל"ן להשקעה
דיבידנד שהוכרז

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

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
19 במאי, 2015

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
533,372	132,253	136,929
67,201	15,199	17,244
466,171	117,054	119,685
68,762	-	(36,697)
534,933	117,054	82,988
35,761	8,810	8,339
909	225	250
235	762	(470)
498,028	107,257	74,869
48	-	10
(146,284)	(15,286)	17,188
(146,236)	(15,286)	17,198
-	-	10,136
11,246	1,853	(12,017)
363,038	93,824	90,186
(104,465)	(30,055)	(41,130)
258,573	63,769	49,056
258,575	63,770	49,057
(2)	(1)	(1)
258,573	63,769	49,056
0.96	0.24	0.18
0.96	0.24	0.18
268,078	260,995	274,411
268,650	261,371	275,418

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
הכנסות (הוצאות) מימון

הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

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

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

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

מפעילות נמשכת

בדילול מלא

מפעילות נמשכת

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

בסיסי

בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
258,573	63,769	49,056
1,136	1,479	(6,256)
35	9	34
-	-	(6,992)
1,171	1,488	(13,214)
259,744	65,257	35,842
259,746	65,258	35,843
(2)	(1)	(1)
259,744	65,257	35,842

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

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

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

	סד-הכל	מיוחד לפעילי זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות הנובעות	קרן הון בנין נכס פיננסי זמין למכירה	עודפים	קרן 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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סד-הכל	3,023,939	(29)	3,023,968	13,248	1,148,358	11,115	7,237	1,529,667	314,436
הון עצמי	49,056	(1)	49,057	-	49,057	-	-	-	-
	(13,214)	-	(13,214)	(13,248)	-	-	-	-	-
	35,842	(1)	35,843	(13,248)	49,057	-	-	-	-
	8,511		8,511		8,511				
	538	-	538	-	-	538	-	-	-
	4,869	-	4,869	-	-	(2,300)	-	6,590	579
	(46,670)	-	(46,670)	-	(46,670)	-	-	-	-
	3,027,029	(30)	3,027,059	-	1,159,256	9,353	7,237	1,536,257	315,015

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

יתרה ליום 1 בינואר 2015
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 עדכון בגין חלוקה לבעלים - נכס זמין
 למכירה
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 מיימש אופציות והקצאת מניות לנושא
 משרה
 דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
יתרה ליום 31 במרץ 2015

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בליו נכס פיננסי זמין	קרן הון נכס פיננסי זמין	קרן 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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,838,128	(27)	2,838,155	(128)	12,112	1,105,165	10,911	13,390	1,395,217	301,488
63,769	(1)	63,770	9	-	63,770	-	-	-	-
1,488	-	1,488	9	1,479	-	-	-	-	-
65,257	(1)	65,258	9	1,479	63,770	-	-	-	-
550	-	550	-	-	-	(194)	-	678	66
459	-	459	-	-	-	459	-	-	-
91	-	91	-	-	-	91	-	-	-
(41,771)	-	(41,771)	-	-	(41,771)	-	-	-	-
2,862,714	(28)	2,862,742	(119)	13,591	1,127,164	11,267	13,390	1,395,895	301,554

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

יתרה ליום 1 בינואר 2014
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 מיומש כתבי אופציות לעובדים
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת הטבה
 דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

יתרה ליום 31 במרץ 2014

אמות השקעות בע"מ
זרותת תמציתיים מאוחזדים על השניניים בהון
 (מבוקר)

סד-הכל	זכויות שאיון מקנות	סד-הכל מייחס לבעלי המניות	התאמות הנובעות מזרותות כספיים של	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה	קרן הון בגין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על פניות	הון המניות
הון עצמי אלפי ש"ח	שלטה אלפי ש"ח	של התברה אלפי ש"ח	פעילות חוץ אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,838,128	(27)	2,838,155	(128)	12,112	10,911	13,390	1,395,216	301,489
258,573	(2)	258,575	-	-	-	-	-	-
1,171	-	1,171	35	1,136	-	-	-	-
259,744	(2)	259,746	35	1,136	-	-	-	-
135,329	-	135,329	-	-	-	(6,153)	129,025	12,457
4,284	-	4,284	-	-	(1,632)	-	5,426	490
1,836	-	1,836	-	-	1,836	-	-	-
(38,603)	-	(38,603)	-	-	-	-	-	-
(176,779)	-	(176,779)	-	-	-	-	-	-
3,023,939	(29)	3,023,968	(93)	13,248	11,115	7,237	1,529,667	314,436

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
258,573	63,769	49,056
5,495	22,049	60,707
264,068	85,818	109,763
(409,910)	(123,003)	(124,836)
12,312	10,342	-
(1,832)	(364)	(539)
(399,430)	(113,025)	(125,375)
73,434	10,320	31,500
(163,123)	(21,328)	(36,007)
(176,779)	-	-
135,329	-	4,573
239,562	-	-
4,284	550	-
(243,597)	(1,506)	-
299,929	-	-
(35,137)	28,600	(155)
133,902	16,636	(89)
(1,460)	(10,571)	(15,701)
(50)	(22)	(55)
56,958	56,958	55,448
55,448	46,365	39,692

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה
 אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
 דיבידנד ששולם
 הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה
 הנפקת אגרות חוב, נטו
 מימוש כתבי אופציה לעובדים
 פרעון אגרות חוב לזמן ארוך
 הנפקת ניירות ערך מסחריים
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת
 השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(68,762)	-	36,697
(11,246)	(1,853)	12,017
994	392	565
3,000	-	-
(15,460)	(18,488)	(32,104)
3,992	(7,810)	(19,180)
1,836	459	538
97,229	29,465	33,928
-	-	(6,992)
945	227	231
12,528	2,392	25,700
(4,358)	(1,874)	(964)
(5,356)	(5,731)	825
4,602	(3,273)	(2,610)
186	341	170
(2,107)	30,194	37,586
(7,033)	19,657	35,007
5,495	22,049	60,707
19,161	34,672	2,541
-	-	296
38,603	41,771	46,670
-	-	30,091
-	1,500	-
-	2,158	-
183,464	18,710	12,533
48	19	10
277	23	385
3,000	-	-

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 שחיקת הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
 שחיקת אגרות חוב
 הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
 זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
 מסים נדחים, נטו
 רווח, נטו ממימוש נייר ערך זמין למכירה
 אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. עסקאות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
 ריבית שהתקבלה
 מסים ששולמו
 דיבידנד שנתקבל

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2015
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2015 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 2014 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

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

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

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2015
 (בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	תאריך הדוחות הכספיים
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
131.057	130.660	3.980	ליום 31 במרץ 2015
132.390	132.000	3.487	ליום 31 במרץ 2014
132.780	132.780	3.889	ליום 31 בדצמבר 2014
%	%	%	שיעורי השינוי:
(1.30)	(1.60)	2.34	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015
(0.49)	(0.68)	0.46	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2014
(0.20)	(0.10)	12.04	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2015
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 31 במרץ 2014		ליום 31 במרץ 2015		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
						התחייבויות פיננסיות
						הלוואות לזמן ארוך
						בריבית קבועה (כולל
						חלות שוטפת)
1,411,514	1,335,646	1,520,790	1,418,379	1,377,020	1,304,439	אגרות חוב (כולל
						חלויות שוטפת)
2,846,750	2,573,973	2,954,150	2,576,718	2,900,927	2,534,243	
4,258,264	3,909,619	4,474,940	3,995,097	4,277,947	3,838,682	

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

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

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

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

ב. **חלוקה לבעלים - נייר ערך זמין למכירה**
בדצמבר 2014, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות אנרגייקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. הדיבידנד הנ"ל הינו בנוסף לדיבידנד הרגיל המחולק מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה. הדיבידנד חולק בינואר 2015.

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2015
(בלתי מבוקר)

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

ד. דיבידנד שהוכרז

בחודש מרץ 2015 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2015 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 68 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שווים, בסך של 17 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, 2015 על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה, (כ- 46.6 מליון ש"ח) אשר שולם במהלך חודש אפריל, 2015. בחודש מאי, 2015 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה, (כ- 46.7 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש יוני, 2015.

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 במרץ 2015**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2015

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2015, 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 2015 הסתכם לסך של 934,171 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 15,433 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 19 במאי 2015

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
27,863	17,604	14,057
9,344	8,421	8,026
36,441	74,945	60,302
38,603	-	-
112,251	100,970	82,385
3,567,584	3,440,215	3,592,402
907,559	779,720	966,951
4,475,143	4,219,935	4,559,353
2,068,535	2,138,400	2,053,063
1,198,662	1,092,962	1,198,862
445	511	445
17,094	16,579	17,275
-	39,069	-
7,759,879	7,507,456	7,828,998
7,872,130	7,608,426	7,911,383
613,967	396,578	608,068
14,286	10,359	11,438
9,727	5,125	20,246
91,685	178,797	168,078
12,989	35,567	10,548
38,603	41,771	46,670
781,257	668,197	865,048
2,326,321	2,330,709	2,290,555
1,310,594	1,354,684	1,289,694
17,041	16,916	16,608
4,975	4,957	4,976
8,146	8,257	8,184
399,828	361,964	409,259
4,066,905	4,077,487	4,019,276
3,023,968	2,862,742	3,027,059
7,872,130	7,608,426	7,911,383

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

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

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

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

הון

סך-הכל התחייבויות והון

19 במאי, 2015

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
	ביום 31 במרץ	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
268,913	66,336	68,126
29,415	6,478	7,533
239,498	59,858	60,593
57,963	-	(8,237)
297,461	59,858	52,356
24,460	4,360	5,331
900	225	250
(806)	(213)	(755)
272,907	55,486	47,530
54,441	6,876	(5,523)
(151,756)	(15,879)	20,348
175,592	46,483	62,355
-	-	10,136
144,751	34,288	323
320,343	80,771	72,814
61,768	17,001	23,757
258,575	63,770	49,057

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

הכנסות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות (הוצאות) מימון

הכנסות (הוצאות) מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

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

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

הוצאות מיסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
	ביום 31 במרץ	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
258,575	63,770	49,057
1,136	1,479	(6,256)
35	9	34
-	-	(6,992)
<u>259,746</u>	<u>65,258</u>	<u>35,843</u>

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד, נטו ממס:

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

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
	ביום 31 במרץ	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
258,575	63,770	49,057
(196,387)	(22,742)	2,925
62,188	41,028	51,982
(332,389)	(100,457)	(110,278)
130,384	29,897	44,130
12,312	10,342	-
(1,430)	(258)	(373)
(191,123)	(60,476)	(66,521)
(176,779)	-	-
135,329	-	-
239,562	-	-
4,284	550	4,573
73,434	10,320	31,500
(159,954)	(20,552)	(35,185)
(243,597)	(1,506)	-
299,929	-	-
(35,137)	28,513	(155)
137,071	17,325	733
8,136	(2,123)	(13,806)
19,727	19,727	27,863
27,863	17,604	14,057

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

אחרות

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב

תמורה ממימוש כתבי אופציה והקצאת מניות לנושא משרה ועובדים

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

ירידה (עליה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
	ביום 31 במרץ	
	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(57,963)	-	8,237
(144,751)	(34,288)	(323)
3,000	-	-
(14,510)	(11,006)	(16,848)
3,959	(7,706)	(18,996)
1,836	459	538
56,635	17,001	19,618
-	-	(6,992)
832	173	191
(150,962)	(35,367)	(14,575)
(1,142)	(219)	1,318
(57,306)	(10,493)	(11,233)
4,154	(5,533)	(3,353)
219	224	115
8,650	28,646	30,653
(45,425)	12,625	17,500
(196,387)	(22,742)	2,925
15,112	34,672	2,801
-	-	296
38,603	41,771	46,670
-	-	30,091
-	1,500	-
-	2,158	-
182,643	18,412	12,358
48	-	5
50	22	14
3,000	-	-

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
רווח, נטו ממימוש נייר ערך זמין למכירה
אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

ירידה (עליה) בלקוחות
עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה (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
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים
דיבידנד שהוכרז
חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) חלוקה לבעלים - נייר ערך זמין למכירה

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

(5) לעניין אירועים נוספים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 5 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2015.

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 2015

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 בלוזר, 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 מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

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

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן-"החברה") לרבעון הראשון של שנת 2015 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2014) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר 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 2015 (להלן-"הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2015) 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.