אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 30.06.13

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח הדירקטוריון	1-34
דוח סקירה של רואי חשבון	35
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי	36
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד	37
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל	38
דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון	39-43
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים	44-45
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים	46-56
דוחות כספיים נפרדים	57-63
דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי	64-67

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2013

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2013 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2012.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 100 ובמדד ת"א נדל"ן 15. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ - 58% מההון).

לנוכח המציאות הכלכלית המורכבת בישראל, אושר לאחרונה תקציב המדינה לשנים 2013-2014 אשר מוביל לנקיטה בצעדים דרסטיים של קיצוצים בהוצאה הממשלתית מחד והעלאת שורה של מיסים מאידך הכל מתוך ניסיון לצמצם את הגירעון הממשלתי ביחס לתוצר המקומי.היה וכתוצאה מהאמור לעיל המשק ייכנס לתקופה של האטה אשר יתבטא בירידה משמעותית של קצב הצמיחה אזי שתיתכן פגיעה ברמות מחירי השכירות כמו גם בתפוסה בשוק נדל"ן המניב אשר נכון למועד דו"ח זה שומרים על יציבות. יחד עם זאת ברצוננו לציין כי בחודשים האחרונים מורגשת האטה מסוימת במשאים ומתנים לאיכלוס שטחים חדשים.

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

שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

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

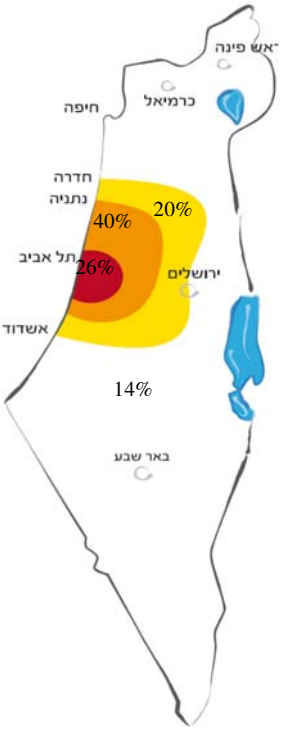
הנהלת החברה מאמינה כי ההצגה של נתונים כספיים הנובעת מיישומו של תקן זה פוגמת ביכולת החברה להציג נתונים כספיים מלאים בדבר מדדי הביצוע של פעילות הקבוצה בכללותה.

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

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני, 2013 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים 92[1] נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ- 893 אלף מ״ר חלק החברה, כ – 630 אלפי מ״ר שטחי השכרה וכ- 263 אלפי מ״ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה.
נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.
הנכסים מושכרים לשוכרים רבים, בחוזים לטווחים שונים. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.06.13 הינו 95.9% לעומת 97.9% ליום 30.06.12. בנוסף, לקבוצה נכסים המיועדים לפיתוח לצרכי השכרה.

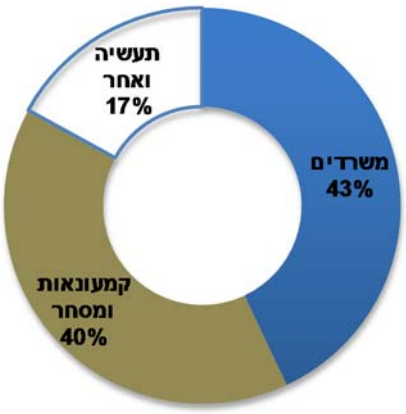
פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

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

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



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע״פ מעגלי ביקוש

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

[1] לא כולל נכס בחו״ל שאינו מהותי.

מבט על נתוני החברה

	% שינוי	חציון 2013	חציון 2012	% שינוי	רבעון 2 2013	רבעון 2 2012	שנת 2012
NOI	6.2%	240	226	7.2%	122	114	458
EBITDA	6.8%	220	206	9.7%	113	103	416
רווח נקי לתקופה	21.3%	108	89	36.3%	60	44	217
FFO ריאלי	6.3%	135	127	7.8%	69	64	254
FFO למניה (אגורות)	5.1%	57.5	54.7	6.1%	29.4	27.7	109
הון עצמי מיוחס לבעלים (במיליונים)	15.8%	2,783	2,402	-	-	-	2,457
הון עצמי/מניה (ש"ח)	3.6%	10.7	10.3	-	-	-	10.5
שיעור מינוף	2.3%	52.6%	54.9%	-	-	-	55.7%

NOI

NOI בסך של 240 מליון ש"ח לחציון הראשון מהווה גידול של 6.2% לעומת תקופה מקבילה אשתקד

גידול של 14 מליון ש"ח לעומת תקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול של 12 מליון ש"ח בעקבות רכישת נכסים חדשים.

EBITDA

EBITDA בסך של 220 מליון ש"ח המהווה גידול של 6.8% לעומת תקופה מקבילה אשתקד

גידול של 13 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI של 14 מליון ש"ח.

FFO

FFO בסך של 135 מליון ש"ח המהווה גידול של 6.3% לעומת תקופה מקבילה אשתקד

גידול של 8 מליון ש"ח מתקופה מקבילה אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBTIDA בסך של כ- 13 מיליון ש"ח ובניכוי גידול בריבית הריאלית בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

שיפור ברמת המינוף תוך הגדלת יתרות נזילות

שיפור ברמת מינוף ל 52.6% ביחס לכ- 55.7% ב-31/12/12, לצד הגדלת יתרות נזילות ומסגרות אשראי לסך כולל של 1.2 מיליארד ש"ח ומצבת נכסים בלתי משועבדים בשווי 5.1 מיליארד ש"ח.

אירועים בתקופת הדוח ולאחריה

1. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

בתקופת הדוח ביצעה הקבוצה 2 עסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ- 312 מיליון ש"ח אשר יניבו לחברה N.O.I בהיקף כספי של 23.7 מיליון ש"ח. לפרטים מלאים ראה ביאור 5א לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ליום 30 ביוני 2013.

2. נדל"ן לייזום ופיתוח

לעניין השקעות בפרויקטים בייזום ופיתוח ראה ביאור 5ב. לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ליום 30 ביוני 2013.

3. גיוסי הון וגיוסי חוב

לעניין גיוס הון בהיקף של כ- 283 מיליון ש"ח וגיוס חוב בהיקף של כ- 632 מיליון ש"ח בדרך של הרחבת סדרה קיימת אג"ח ב', ראה ביאורים 5.ד/ה לדוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ליום 30 ביוני 2013.

4. עסקאות ויתרות עם בעלי ענין וצדדים קשורים

לעניין הארכה ועדכון הסכם הניהול עם חברה האם ראה ביאור 5.ו לדוחות הכספיים מאוחדים תמציתיים ליום 30 ביוני 2013.

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפים[2]:

שימושים	שטח עילי ליום 30.06.13	NOI לתקופה 1-6.13	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.13	שעור תפוסה ליום 30.06.13	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.13
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	239,564	103,598	2,783,390	92.8%	810,958
מרכזים מסחריים	107,773	71,411	1,896,251	96.5%	53,707
סופרמרקטים	40,274	22,033	610,062	100%	-
פארקים תעשייתיים	231,886	42,125	1,037,198	97.8%	-
תחנות מרכזיות	10,958	2,360	65,162	100%	-
אחר	-				10,500
סך הכל	**630,455**	****239,928**	***6,392,062**	**95.9%**	**875,165**

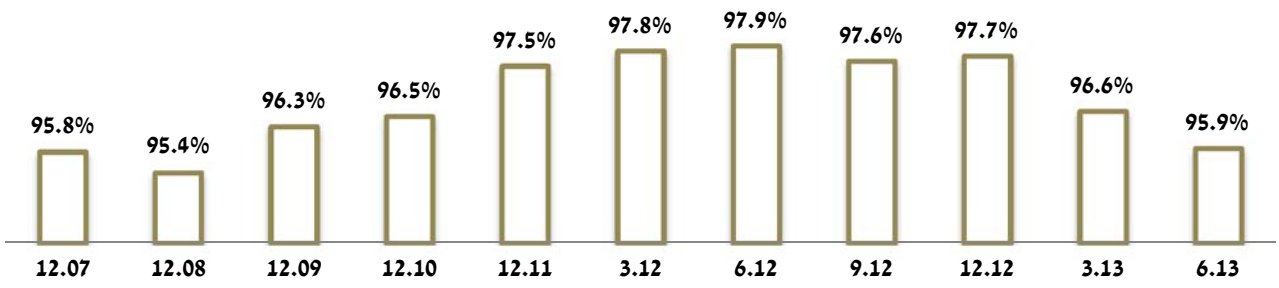
אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.06.13	NOI לתקופה 1-6.13	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.13	שעור תפוסה ליום 30.06.13	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.13
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	112,887	63,633	1,663,316	93.8%	398,715
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	248,202	94,311	2,582,533	95.5%	412,243
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	185,610	49,854	1,266,246	96.6%	-
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	83,756	33,729	879,967	98%	64,207
סך הכל	**630,455**	****239,928**	***6,392,062**	**95.9%**	**875,165**

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

**כולל הוצאות שלא ניתן לייחסן

השטח לא כולל כ- 9,974 מקומות חנייה (כ- 70% מקורים), בשטח כולל של כ- 263 אלף מ"ר .

<u>שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:</u>



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

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 מהאינדיקציות לקביעת שוויו של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו איזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו, ועוד).

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

א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.

ב. לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.

ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

צמיחה לצד השבחה (באלפי ש"ח)

באלפי ₪	רבעון 2 2013	רבעון 1 2013	רבעון 4 2012	רבעון 3 2012	רבעון 2 2012
ישראל – נכסים קיימים בתקופה [1]	114,796	112,900	113,943	113,852	114,243
נכסים בישראל שנרכשו [2]	7,680	4,549	2,513	1,826	-
NOI – סך הכל	122,476	117,450	116,456	115,678	114,243

(1) Same Property NOI.

(2) בעיקר בנין משרדים ביהוד.

ה- NOI ברבעון השני של שנת 2013 הסתכם ל- 122 מיליון ש"ח לעומת 114 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ- 7.2%.**

NOI של הרבעון כולל הכנסות בעלות אופי חד פעמי בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח (סך ההכנסות בעלות אופי חד פעמי בחציון הראשון מסכמות לסך של כ- 4.1 מיליון ש"ח).

ה- NOI ברבעון השני של שנת 2013 מנכסים קיימים (Same property NOI) הסתכם לסך של כ- 115 מיליון ש"ח לעומת 114 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-0.5%**.

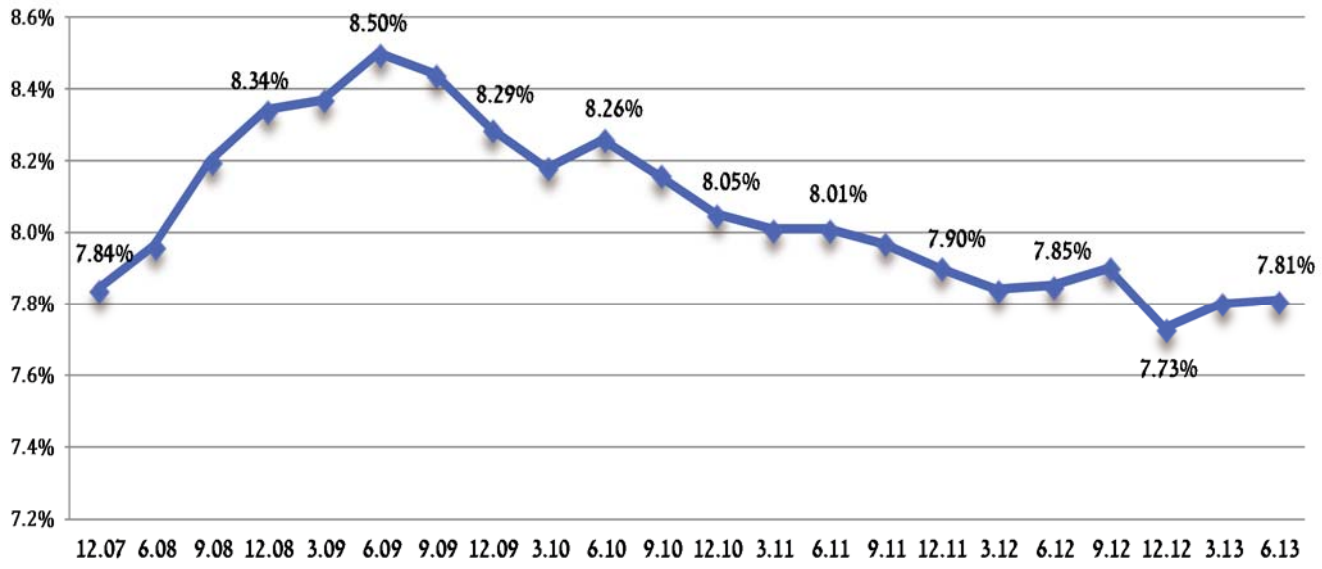
שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) **הנגזר מכלל הנדל"ן המניב** של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2013 :

	מיליוני ₪
נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2013 (מבוסס על דו"ח מאוחד מורחב – ראה נספח א' לדו"ח)	6,461
בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה	(74)
נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2013	**6,387**
בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים	(231)
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים משכרים ליום 30 ביוני, 2013	6,156
NOI רבעון שני 2013 בישראל (מבוסס על דו"ח מאוחד מורחב – ראה נספח א' לדו"ח)	122
NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2013	488
NOI צפוי בגין תוספות שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו ובניכוי NOI בגין נכס שמוין לנדל"ן בהקמה	(7)
סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)	**481**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)	**7.81%**

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

השינוי בשיעור התשואה המשוקלל בשנים האחרונות



(Funds From Operations) FFO

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

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

א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.

ב. לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם.

ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח המדווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

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

	לתקופה 1-6/13	**לתקופה 1-6/12**	**לתקופה 4-6/13**	**לתקופה 4-6/12**	**לשנה 2012**
רווח נקי לתקופה	108,471	88,614	60,108	43,690	216,838
פעילות שהופסקה	3,828	1,611	1,496	696	3,749
התאמת שווי הוגן	(29,764)	(34,984)	(29,764)	(34,984)	(87,912)
מיסים נדחים	25,419	25,647	12,919	8,484	64,921
הפרשות	1,113	-	-	-	350
שערוך כתבי אופציות ואחרות	1,286	2,598	643	1,299	5,196
פחת, הפחתות ושונות	783	475	307	284	1,147
FFO נומינלי	**111,136**	**83,961**	**45,709**	**19,469**	**204,289**
נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער	23,704	43,354	23,407	45,004	49,643
FFO ריאלי	**134,840**	**127,315**	**69,116**	**64,473**	**253,932**
FFO למניה (אגורות)	**57.57**	**54.7**	**29.37**	**27.7**	**108.9**

העלייה ב- FFO בחציון ראשון לשנת 2013 לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ- 7.5 מיליון ש"ח, מורכבת בעיקרה מעליה ב- EBITDA בסך של כ- 14 מיליון ש"ח ובקיזוז עליה בריבית הריאלית בסך של כ- 6 מיליון ש"ח.

תוצאות החציון כוללות הכנסות בעלות אופי חד פעמי של כ- 4.1 מיליון ש"ח (ברבעון השני הסתכמה ההכנסה בעלת אופי חד פעמי לסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח).

FFO למניה עלה **ל- 57.6 אגורות בחציון הראשון לשנת 2013** מ- 54.7 אגורות בחציון הראשון לשנת 2012, **גידול של כ- 5.2%**.

תחזית לשנת 2013

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

- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2013.
- סביבת אינפלציה בשנת 2013 של כ- 1.5%.

	בפועל 1-6/13[3]	תחזית מעודכנת 2013	תחזית 2013 מקורית	בפועל 2012
NOI (במיליוני ש"ח)	240	475-480	467-477	458
FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)	135	260-265	247-257	254
FFO / למניה (באגורות)	57.5	*105-108	106-110	109

*ברצוננו להדגיש כי ביוני 2013 הנפיקה החברה כ- 27.112 מיליון ע.נ מניות המהוות כ- 11.6% מהון המניות הקיים ערב ההנפקה. בעקבות ההנפקה ירד שיעור המינוף של החברה וכתוצאה מכך דולל ה- FFO/מניה החזוי וזאת עד לשימוש "יעיל" בעודף יתרת המזומנים של החברה.

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

[3] לפי דוח מאוחד מורחב.

תוצאות הפעילות

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

	חציון 1 2013	חציון 1 2012	רבעון 2 2013	רבעון 2 2012	לשנת 2012
הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים	252,401	238,710	129,378	120,371	484,157
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	30,686	28,171	16,209	13,846	57,753
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	221,715	210,539	113,169	106,525	426,404
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ובהקמה	36,115	35,578	36,115	35,578	88,117
הוצאות הנהלה וכלליות	17,457	19,357	8,599	10,299	39,591
תרומות	455	453	228	225	912
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	1,098	(205)	(56)	(87)	(274)
רווח מפעולות רגילות	238,820	226,512	140,513	131,666	474,292
הוצאות מימון, נטו	105,896	117,737	64,975	80,795	207,576
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	14,828	6,910	8,607	1,276	18,926
רווח מפעולות לפני מיסים על ההכנסה	147,752	115,685	84,145	52,147	285,642
הוצאות מיסים על ההכנסה	35,453	25,460	22,541	7,761	65,055
רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה	112,299	90,225	61,604	44,386	220,587
הפסד מפעילות שהופסקה, נטו	(3,828)	(1,611)	(1,496)	(696)	(3,749)
רווח נקי לתקופה	**108,471**	**88,614**	**60,108**	**43,690**	**216,838**

הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים מפעילות נמשכת

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של 252 מיליון ש"ח לעומת סך של 239 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, גידול של כ-5.7%. הגידול בסך 13 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים.

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

עלויות השכרת הנכסים והפעלתם הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 30 מיליון ש"ח לעומת סך של כ- 28 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

הוצאות הנהלה וכלליות

הסתכמו בשנה המדווחת לסך של 17 מיליון ש"ח לעומת סך של 19 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

<u>הוצאות מימון, נטו מפעילות נמשכת</u>

הסתכמו לסך של כ-106 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 117 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון בסך 11 מליון ש"ח מוסבר כדלקמן :

- קיטון בהוצאות הפרשי הצמדה בסך של כ- 19 מיליון ש"ח, עקב עליה בשיעור המדד ב- 1.25% בתקופה המקבילה אשתקד לעומת עליה בשיעור המדד ב- 0.71% בתקופה המדווחת.
- גידול בהוצאות ריבית בסך 6 מיליון ש"ח כתוצאה מגידול בחוב הפיננסי, שהסתכם לתאריך המאזן בכ- 4.4 מיליארד .

<u>הוצאות מיסים על ההכנסה</u>

הסתכמו בתקופה המדווחת לסך של כ- 35 מיליון ש"ח לעומת של כ- 25 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מזומנים ומסגרות אשראי

- **<u>תזרימי מזומנים</u>**

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת נמשכת הסתכם **לכ-175 מיליון ש"ח** לעומת סך של כ- 168 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

<u>מסגרות אשראי מאושרות</u>

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

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

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

נכון לתאריך הדוח מסגרות האשראי אינן מנוצלות.

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

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות .

- **<u>דירוג אשראי</u>**

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

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

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

- **<u>מאזן הצמדה</u>**

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ- 4.5 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.4 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ- 6.5 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח א' לדו"ח.

- **<u>הון עצמי</u>**

ההון העצמי הכספי ליום 30.06.13 הסתכם לסך של 2.78 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 10.67 ש"ח).

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

- **<u>דיבידנד</u>**

בחודש מרץ 2013, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2013 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 64 אגורות למניה, שישולם ב- 4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2013, על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעון הראשון והשני של שנת 2013 בסך של 16 אגורות למניה, (74,717 אלפי ש"ח) ששולמו במהלך חודשים אפריל ויוני 2013.

באוגוסט 2013, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2013 בסך של 16 אגורות למניה (כ- 41,722 מיליון ש"ח) שישולם במהלך ספטמבר 2013.

במבט קדימה

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

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

נתן חץ	אבי מוסלר
יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל החברה

תאריך: 12 באוגוסט, 2013.

נספחים

נספח א' – דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ז' - דוחות נפרדים

נספח 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 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2013	2012	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	595,845	348,879	193,073
לקוחות	19,841	14,021	16,630
נכסי מס שוטפים, נטו	493	462	293
חייבים ויתרות חובה	21,023	23,572	34,570
נכס מיועד למימוש	15,000	-	15,000
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה	49	114,167	106,883
סך-הכל רכוש שוטף	652,251	501,101	366,449
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	6,461,393	5,933,204	6,131,477
נדל"ן להשקעה בהקמה	875,165	717,214	763,135
	7,336,558	6,650,418	6,894,612
יתרות חובה לזמן ארוך	18,573	18,765	18,703
רכוש קבוע, נטו	16,860	15,843	16,589
נכס פיננסי זמין למכירה	20,282	15,761	13,217
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	7,392,273	6,700,787	6,943,121
סך-הכל נכסים	8,044,524	7,201,888	7,309,570
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	409,830	519,317	644,263
ספקים ונותני שירותים	17,815	7,725	18,411
התחייבויות מס שוטפות, נטו	7,456	4,225	5,571
זכאים ויתרות זכות	146,783	128,376	89,018
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	18,012	15,467	9,896
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	7,842	115,315	110,549
סך-הכל התחייבויות שוטפות	607,738	790,425	877,708
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	2,572,883	1,828,450	1,929,198
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,533,412	1,704,075	1,526,093
הפרשות	20,566	20,566	20,566
אחרות	49,937	44,876	49,053
מסים נדחים, נטו	476,825	411,021	449,657
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	4,653,623	4,008,988	3,974,567
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,783,190	2,402,595	2,457,321
זכויות שאינן מקנות שליטה	(27)	(120)	(26)
סך-הכל הון	2,783,163	2,402,475	2,457,295
סך-הכל התחייבויות והון	8,044,524	7,201,888	7,309,570

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31
	2013	2012	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	271,770	256,063	519,528
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	31,842	29,897	61,228
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	239,928	226,166	458,300
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	29,764	34,984	87,912
	269,692	261,150	546,212
הוצאות הנהלה וכלליות	19,230	20,586	42,251
תרומות	455	453	912
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	1,077	(228)	(274)
רווח מפעולות רגילות	248,930	240,339	503,323
הכנסות מימון	318	3,105	7,425
הוצאות מימון	(109,222)	(125,686)	(221,948)
הוצאות מימון, נטו	(108,904)	(122,581)	(214,523)
רווח לפני מסים על ההכנסה	140,026	117,758	288,800
מסים על ההכנסה	(27,727)	(27,533)	(68,213)
רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה	112,299	90,225	220,587
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו	(3,828)	(1,611)	(3,749)
רווח נקי לתקופה	108,471	88,614	216,838
מיוחס ל:			
בעלים של החברה האם	108,472	88,620	216,840
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1)	(6)	(2)
	108,471	88,614	216,838

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני, 2013

	אגרות חוב	הלוואות בנקאיות	אחר	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	סך הכל
חלויות שוטפות	241,693	81,717	3,021	59,803	386,233
שנה שנייה	241,693	342,843	3,105	64,874	652,515
שנה שלישית	241,693	647,964	3,281	5,429	898,366
שנה רביעית	241,693	87,129	3,466	41,034	373,322
שנה חמישית ואילך	1,724,083	337,213	23,802	5,609	2,090,707
סך הכל פרעונות	2,690,854	1,496,865	36,675	176,749	4,401,143
ריבית גלומה לשלם בגין הרחבת סדרה שנעשתה במהלך התקופה					23,596
יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח					91,387
סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב					4,516,125

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.

פרטים לגביו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2012 .

2. **סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד**

א. מחירי נכסים מניבים

למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, שוק המט"ח, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ותעשיה להשכרה, היקף הפעילות במשק, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצרכי בנייה למסחר ותעשייה, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני, המדיני באזור המזרח התיכון לרבות היקף בעלייה לישראל וכן שינויים בהעדפות המשקיעים והצרכנים גם בעקבות שינויי חקיקה בתחום המסים.

ב. עלות המימון

החברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה. לפיכך, לחברה חשיפה לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון הנ"ל.

ג. שינויים בשיעורי האינפלציה

לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.

3. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים אחרים, נכס פיננסי זמין למכירה, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך.

לפירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שווים ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2012, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2011 ראה ביאור 26ב' לדוחות הכספיים – שווי הוגן של מכשירים פיננסים.

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)	
	עליה במדד		שווי הוגן*	ירידה במדד	
	+5.0%	+2.5%	ליום 30/06/13	-2.5%	-5%
הלוואות צמודות מדד	(77,576)	(38,788)	*1,551,521	38,788	77,576
אג"ח צמודות מדד	(145,621)	(72,810)	*2,912,420	72,810	145,621
	(223,197)	(111,599)		111,599	223,197

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן (לפי שיעור היוון של 3.85% - 4.46% בהתאם למח"מ) אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

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

	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)	
	עליה בריבית		שווי הוגן	ירידה בריבית	
	+10%	+5%	ליום 30/06/13	-5%	-10%
הלוואות בריבית משתנה	287	141	130,963	(153)	(301)

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)	
	עליה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	ירידה בריבית הקבועה	
	+10%	+5%	ליום 30/06/13	-5%	-10%
הלוואות שקליות	20,693	10,414	1,551,521	(10,550)	(21,238)
אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)	802	404	38,088	(411)	(829)
	21,496	10,818		(10,961)	(22,067)

* 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)	
	עליה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	ירידה בריבית לפדיון	
	+10%	+5%	**ליום 30/06/13**	-5%	-10%
אג"ח מונפק	28,606	14,376	2,874,332	(14,524)	(29,197)

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

	רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)	
	עליה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	ירידה בריבית לפדיון	
	+10%	+5%	**ליום 30/06/13**	-5%	-10%
אג"ח מונפק	47,789	24,070	2,629,385	(24,427)	(49,218)

* 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-30/06/13 3.85%).

נספח ג' - היבטי ממשל תאגידי

א. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

נתן חץ - יו"ר דירקטוריון החברה, בעל תואר BA בכלכלה ומינהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, מכהן כמנכ"ל וכדירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הציבוריות הבאות: PSP Swiss Properties AG, First Capital Realty INC. , Equity One INC (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בארץ או בחו"ל בעלות פעילות והיקף גדול), בחברות המאוחדות של אלוני חץ ויו"ר דירקטוריון אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ.

אבירם ורטהים - בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה וחבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996.מכהן כדירקטור באנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב- PSP Swiss Property AG (חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בציריך שוויץ) וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כמנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ וכדירקטור בפלסטופיל הזורע בע"מ (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ וכדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.

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

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

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

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

איל גבאי - בעל תואר בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) ותואר בוגר בכלכלה (בהצטיינות יתירה) מהאוניברסיטה העברית ובעל תואר שני במינהל עסקים (MBA - התמחות במימון) (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית. דירקטור בחברה וחבר ועדת תגמול. משמש כמומחה מטעם בית המשפט בהסדר החוב של קבוצת IDB. מכהן כיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגננות – חברה מנהלת בע"מ. כיהן בעבר כמנכ"ל משרד ראש הממשלה וכמנהל רשות החברות הממשלתיות; כמו כן כיהן כמנהל הסניף הישראלי של חברת ההשקעות הבינלאומית Babcock & Brown.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2012 - פרטים נוספים על התאגיד, כפי שפורסם ביום 11 במרץ 2013.

ב. דירקטורים בלתי תלויים

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

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

ג. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

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

ייחוד פעולות

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

למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

המבקר הפנימי מועסק בביקורת פנים בשנת 2012 בהיקף של כ- 430 שעות.

תוכנית הביקורת

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

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

קביעת תכנית העבודה בתאגיד נעשתה בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו, ההנהלה הבכירה של התאגיד.

תכנית העבודה מאושרת על ידי ועדת הביקורת של החברה.

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר

מנכ"ל החברה.

הגשת דוחות הביקורת

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

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מגיש את דוחותיו בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל וליו"ר ועדת הביקורת.

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

תגמול

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

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

ד. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה מונה עשרה דירקטורים (חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, אמיר ברנע (דירקטור חיצוני), דוד ליטבק (דירקטור חיצוני), ורדה לוי, אמיר עמר, אורלי ירקוני איל גבאי ויחיאל גוטמן[5] כאשר שבעה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שפורטו בסעיף ב' לעיל.

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

<u>פרטים על חברי הועדה</u>

הועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

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

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

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף ב. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2012. עובר למינויים, מסרו חברי הועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

<u>הליך אישור הדוחות הכספיים</u>

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

הדוחות הכספיים לתקופת הביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 5 באוגוסט 2013 . בישיבת הועדה השתתפו ארבעה חברי הועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, חשב החברה, היועצת המשפטית ושמאית החברה, רואי החשבון המבקרים והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון השני של שנת 2013. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים זאת, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה כמו כן ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הועדה, 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.

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

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 12 באוגוסט 2013. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו תשעה מחברי הדירקטוריון.

---

[5] מר יחיאל גוטמן מונה לדירקטור בחברה על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 9 למאי, 2013. מר גוטמן סווג על ידי החברה כדירקטור בלתי תלוי.

ה. <u>הדירקטוריון</u>

ברבעון השני של שנת 2013 קיים הדירקטוריון ישיבה אחת והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת גם כן.

<u>נספח ד' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד</u>

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40. **בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים**. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב.

בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינוים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2012 בביאור 17א', נגד החברה וצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 22 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 198 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 139 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 23 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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

נספח ה1' –גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור (אג"ח סדרה א')

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב נומינלי ליום 30/06/13[6]	ערך נקוב צמוד ליום 30/06/13	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/13	שווי בורסאי ליום 30/06/13	סכום ריבית שנצברה ליום 30/06/13	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אפשרות המרה לני"ע אחרים
				באלפי ש"ח							
05/06/06	500,000	1,146,528	1,064,236	1,064,236	1,026,664	52,009	4.95%	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2010-2019 (כולל)	5 ביולי של כל אחת מהשנים 2007-2019 (כולל)	מדד המחירים לצרכן בגין חודש אפריל 2006	אין

זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה	דירוג		ערבות לתשלום ההתחייבות	שעבודים
	מעלות	מידרוג		
לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה א') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה א') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות הבורסה בדבר המחיקה מהמסחר. החליט דירקטוריון הבורסה כאמור, מחויבת החברה להודיע בתוך 45 יום מתאריך ההחלטה הנ"ל, על מועד פדיון מוקדם שבו רשאים המחזיקים באגרות החוב לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.	**דירוג נוכחי מיום 16.1.11** ilA+/Stable **דירוג מ- 17.1.10 ועד 16.1.11** ilA/Stable **דירוג מ- 7.7.09 ועד 17.1.10** ilA/Negative	**דירוג מיום 22.12.11** Aa3/Stable **דירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11** A1/Positive **דירוג מ-22.6.10 ועד 20.12.10** A1/Stable	אין	שעבוד קבוע סמלי מדרגה ראשונה על פיקדון בסך 1 ש"ח.
	דירוג מ- 30.11.08 ועד 7.7.09 ilA/Stable **דירוג מ- 14.8.08 ועד 30.11.08** ilAA-/Negative **דירוג מההנפקה ועד 14.8.08** ilAA-/Stable	**דירוג מ- 12/08 ועד 22.6.10** A1/Negative **דירוג מההנפקה ועד 12/08** Aa3/Stable		

[6] גידול בערך הנקוב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת, ביצוע הקצאות פרטיות של 500,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') למשקיעים מוסדיים בנובמבר ודצמבר 2006 ובעקבות מימוש והמרת 2,498,437 כתבי אופציה (סדרה 3) ל- 249,843,700 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') ומביצוע הקצאה פרטית של 40,000,000 ש"ח ע.נ לגופים מוסדיים בדצמבר 2009.

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

שם חברת הנאמנות	שם האחראי על הסדרה	כתובת	טלפון
כלל פיננסים נאמנויות 2007 בע"מ	רו"ח אבי מלכי	דרך מנחם בגין 37, ת"א	03-6274848

נספח ה2' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור (אג"ח סדרה ג')

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב נומינלי ליום 30/06/13	ערך נקוב צמוד ליום 30/06/13	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/13	שווי בורסאי ליום 30/06/13	סכום ריבית שנצברה ליום 30/06/13	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אפשרות המרה לני"ע אחרים
		באלפי ש"ח									
31/12/09	168,000	[7]671,082	739,676	739,676	835,161	17,263	4.9%	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2013-2020 (כולל)	30 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2010-2020 (כולל)	מדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2009	אין

זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה	דירוג	ערבות לתשלום ההתחייבות	שעבודים
	מידרוג		
לדירקטוריון הבורסה נתונה, על פי הנחיות הבורסה, הזכות להחליט על מחיקה מהרישום למסחר של אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור במקרה בו שווי אחזקות הציבור באגרות החוב (סדרה ג') פחת מהסכום כפי שיקבע מעת לעת בהנחיות 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 לפדותן. החברה תשלם למחזיקים את הקרן והריבית שנצברה עד מועד הפדיון בפועל. ההודעה על מועד הפדיון המוקדם תפורסם בדוח מיידי ובשני עיתונים יומיים נפוצים בשפה העברית ותימסר בכתב לכל המחזיקים הרשומים באגרות החוב. קביעת פדיון מוקדם כאמור לעיל אין בה כדי לפגוע בזכויות הפדיון הקבועות בתעודות ההתחייבות למי ממחזיקי אגרות החוב שלא יפדו אותן במועד המוקדם, אך הן תימחקנה ממסחר.	**דירוג נוכחי מיום 22.12.11** Aa3/Stable **דירוג מ- 20.12.10 ועד 22.12.11** A1/Positive **דירוג מ- 22.6.10 ועד 20.12.10** A1/Stable **דירוג מ- 31.12.09 ועד 22.6.10** A1/Negative	אין	אין

[7] גידול בערך הנקוב חל בעקבות מימוש והמרת 1,119,936 כתבי אופציה (סדרה 6) ל- 111,993,600 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') ובעקבות הרחבת הסדרה הקיימת בהנפקה לציבור של 83,588,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') ביום 26.12.10, מביצוע הנפקה פרטית של 150,000,000 ₪ ע.נ לגופים מוסדיים בדצמבר 2011, מהנפקה פרטית של 31,500,000 ₪ ע.נ לגופים מוסדיים בפברואר 2012 ומהנפקה פרטית של 126,000,000 ₪ ע.נ לגופים מוסדיים במאי 2012.

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

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

נספח ה3' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור (אג"ח סדרה ב')

מועד ההנפקה	ערך נקוב במועד ההנפקה	ערך נקוב נומינלי ליום 30/06/13	ערך נקוב צמוד ליום 30/06/13	ערך בדוחות הכספיים ליום 30/06/13	שווי בורסאי ליום 30/06/13	סכום ריבית שנצברה ליום 30/06/13	שיעור ריבית קבועה	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אפשרות המרה לני"ע אחרים
	באלפי ש"ח										
02/07/12	343,950	900,967[8]	977,010	977,010	1,012,507	43,461	4.8%	תשלום ראשון ב- 2 ביולי 2019 ושלושה תשלומים שווים ביום 2 ביולי של כל אחת מהשנים 2020-2022	2 ביולי של כל אחת מהשנים 2013-2022 (כולל)	מדד המחירים לצרכן בגין חודש מאי 2012	אין

זכות התאגיד לביצוע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לני"ע אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה	דירוג	ערבות לתשלום ההתחייבות	שעבודים
	מידרוג **דירוג נוכחי מיום 7.6.2012** Aa3/Stable	**אין**	

[8] גידול בערך הנקוב חל בעקבות הרחבת הסדרה הקיימת בהנפקה פרטית באפריל 2013 של 136,440,000 ₪ ע.נ לגופים מוסדיים ומהנפקה לציבור של 420,577,000 ₪ ע.נ במאי 2013.

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

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

אגרות החוב (סדרה ב׳) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	**היחס נכון לתאריך הדוחות**	**סטטוס עמידה לתאריך הדו״ח**
• שינוי שליטה;	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
• יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל״ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג״ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).	6.50	עומדים בתנאי
• דרוג אגרות החוב (סדרה ב׳) הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa3/Stable	עומדים בתנאי
• הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	44.7%	עומדים בתנאי
• 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׳), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו 5.1 מיליארד ש״ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג״ח ב׳.	עומדים בתנאי
• דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
• הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דנן	עומדים בתנאי

אמות השקעות בע"מ

נספח ה'- דוח בסיס הצמדה ליום 30 ביוני, 2013 (באלפי ש"ח):

	דולר קנדי	הצמדה למדד	ללא הצמדה	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסים	סה"כ
	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪
רכוש שוטף כספי					
מזומנים ושווי מזומנים	2,863	-	578,967	-	581,830
לקוחות	-	-	17,887	-	17,887
נכסי מס שוטפים, נטו	-	-	-	283	283
חייבים ויתרות חובה	-	-	15,625	3,417	19,042
נכס המיועד למימוש	-	-	-	15,000	15,000
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה	22	-	-	27	49
	2,885	-	612,479	18,727	634,091
השקעה בעסקאות משותפות	-	-	-	288,114	288,114
נכס פיננסי זמין למכירה	-	-	20,282	-	20,282
יתרות חובה לזמן ארוך	-	0	-	545	545
סך נכסים כספיים	**2,885**	**0**	**632,761**	**307,386**	**943,032**
נדל"ן להשקעה	-	-	-	6,863,960	6,863,960
רכוש קבוע, נטו	-	-	-	16,694	16,694
סך נכסים לא כספיים	**-**	**-**	**-**	**6,880,654**	**6,880,654**
סך הנכסים	**2,885**	**0**	**632,761**	**7,188,040**	**7,823,686**
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים	-	352,918	167	-	353,085
ספקים ונותני שירותים	-	-	16,210	-	16,210
התחייבויות מס שוטפות	-	-	-	5,913	5,913
זכאים ויתרות זכות	-	125,315	11,090	7,137	143,542
זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה	-	-	17,972	-	17,972
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	842	-	-	7,000	7,842
	842	**478,233**	**45,439**	**20,050**	**544,564**
התחייבויות שאינן שוטפות					
אגרות חוב	-	2,572,883	-	-	2,572,883
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	-	1,393,576	36,053	-	1,429,629
	-	**3,966,459**	**36,053**	-	**4,002,512**
סך התחייבויות כספיות	**842**	**4,444,692**	**81,492**	**20,050**	**4,547,076**
מיסים נדחים	-	-	-	452,708	452,708
הפרשות	-	-	-	20,566	20,566
אחרות	-	-	-	20,173	20,173
סך התחייבויות לא כספיות	**-**	**-**	**-**	**493,447**	**493,447**
סך ההתחייבויות	**842**	**4,444,692**	**81,492**	**513,497**	**5,040,523**
עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים	**2,043**	**(4,444,692)**	**551,269**	**287,336**	**(3,604,044)**

נספח ו'- דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013

(בלתי מבוקרים)

Deloitte.
בריטמן אלמגור זהר

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **"אמות השקעות בע"מ"** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2013 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ33% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2013, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ49% וכ- 48% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שישה ושלושה 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-169,555 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2013, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- (5,091) וכ- (8,970) אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים 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, 12 באוגוסט 2013.

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2013	2012 *	2012 *
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	581,830	341,048	184,139
לקוחות	17,887	12,449	14,394
נכסי מס שוטפים, נטו	283	217	240
חייבים ויתרות חובה	19,042	20,601	33,108
נכס מיועד למימוש	15,000	-	15,000
יתרות חובה בגין פעילות שהופסקה	49	114,167	106,883
סך-הכל רכוש שוטף	634,091	488,482	353,764
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	6,034,485	5,505,862	5,699,439
נדל"ן להשקעה בהקמה	829,475	672,785	718,042
	6,863,960	6,178,647	6,417,481
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	288,114	264,655	274,487
יתרות חובה לזמן ארוך	545	372	382
רכוש קבוע, נטו	16,694	15,736	16,398
נכס פיננסי זמין למכירה	20,282	15,761	13,217
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	7,189,595	6,475,171	6,721,965
סך-הכל נכסים	7,823,686	6,963,653	7,075,729
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	353,085	463,884	585,294
ספקים ונותני שירותים	16,210	6,240	16,978
התחייבויות מס שוטפות, נטו	5,913	4,049	4,766
זכאים ויתרות זכות	143,542	125,621	86,216
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	17,972	15,236	9,745
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	7,842	115,315	110,549
סך-הכל התחייבויות שוטפות	544,564	730,345	813,548
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	2,572,883	1,828,450	1,929,198
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,429,629	1,587,743	1,419,017
הפרשות	20,566	20,566	20,566
אחרות	20,173	15,801	19,654
מסים נדחים, נטו	452,708	378,273	416,451
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	4,495,959	3,830,833	3,804,886
הון			
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	2,783,190	2,402,595	2,457,321
זכויות שאינן מקנות שליטה	(27)	(120)	(26)
סך-הכל הון	2,783,163	2,402,475	2,457,295
סך-הכל התחייבויות והון	7,823,686	6,963,653	7,075,729

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

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

12 באוגוסט, 2013

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2013	2012 *	2013	2012 *	2012 *
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	252,401	238,710	129,378	120,371	484,157
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	30,686	28,171	16,209	13,846	57,753
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	221,715	210,539	113,169	106,525	426,404
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	36,115	35,578	36,115	35,578	88,117
	257,830	246,117	149,284	142,103	514,521
הוצאות הנהלה וכלליות	17,457	19,357	8,599	10,299	39,591
תרומות	455	453	228	225	912
הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו	1,098	(205)	(56)	(87)	(274)
רווח מפעולות רגילות	238,820	226,512	140,513	131,666	474,292
הכנסות מימון	702	3,105	384	1,894	7,425
הוצאות מימון	(106,598)	(120,842)	(65,359)	(82,689)	(215,001)
הוצאות מימון, נטו	(105,896)	(117,737)	(64,975)	(80,795)	(207,576)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	14,828	6,910	8,607	1,276	18,926
רווח לפני מסים על ההכנסה	147,752	115,685	84,145	52,147	285,642
מסים על ההכנסה	(35,453)	(25,460)	(22,541)	(7,761)	(65,055)
רווח מפעילות נמשכת לאחר מסים על ההכנסה	112,299	90,225	61,604	44,386	220,587
הפסד מפעילות שהופסקה, נטו	(3,828)	(1,611)	(1,496)	(696)	(3,749)
רווח נקי לתקופה	108,471	88,614	60,108	43,690	216,838
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	108,472	88,620	60,108	43,693	216,840
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1)	(6)	-	(3)	(2)
	108,471	88,614	60,108	43,690	216,838
רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):					
בסיסי					
מפעילות נמשכת	0.48	0.39	0.26	0.19	0.95
מפעילות שהופסקה	(0.02)	(0.01)	(0.01)	-	(0.02)
סך-הכל	0.46	0.38	0.25	0.19	0.93
בדילול מלא					
מפעילות נמשכת	0.48	0.39	0.26	0.19	0.95
מפעילות שהופסקה	(0.02)	(0.01)	(0.01)	-	(0.02)
סך-הכל	0.46	0.38	0.25	0.19	0.93
הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)					
בסיסי	234,204	232,899	235,315	233,134	233,122
בדילול מלא	234,219	233,110	235,330	233,347	233,259

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2013	2012	2013	2012	2011
	בלתי מבוקר				מבוקר
	אלפי ש"ח				אלפי ש"ח
רווח נקי לתקופה	108,471	88,614	60,108	43,690	216,838
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו	5,299	854	(175)	448	(1,053)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(152)	104	55	16	103
סה"כ רווח כולל אחר	5,147	958	(120)	464	(950)
סה"כ רווח כולל לתקופה	113,618	89,572	59,988	44,154	215,888
מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	113,619	89,578	59,988	44,157	215,890
זכויות שאינן מקנות שליטה	(1)	(6)	-	(3)	(2)
	113,618	89,572	59,988	44,154	215,888

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	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
יתרה ליום 1 בינואר 2013	273,726	1,146,758	-	10,409	1,031,646	(5,215)	(3)	2,457,321	(26)	2,457,295
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	108,472	-		108,472	(1)	108,471
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	5,299	(152)	5,147	-	5,147
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	108,472	5,299	(152)	113,619	(1)	113,618
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	27,111	242,688	13,390	-	-	-	-	283,189	-	283,189
מימוש כתבי אופציות לעובדים	360	2,774	-	(956)	-	-	-	2,178	-	2,178
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	1,286	-	-	-	1,286	-	1,286
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות והנפקה לדירקטורים	14	93	-	(93)	-	-	-	14	-	14
הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת הטבה	61	839	-	(600)	-	-	-	300	-	300
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(74,717)	-	-	(74,717)	-	(74,717)
יתרה ליום 30 ביוני 2013	301,272	1,393,152	13,390	10,046	1,065,401	84	(155)	2,783,190	(27)	2,783,163

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	עודפים	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	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
יתרה ליום 1 בינואר 2012	273,364	1,134,951	8,357	6,840	964,028	(4,162)	(106)	2,383,272	(114)	2,383,158
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	88,620	-	-	88,620	(6)	88,614
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	854	104	958	-	958
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	88,620	854	104	89,578	(6)	89,572
הנפקת מניות הטבה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
מימוש כתבי אופציות לעובדים	210	1,690	-	(645)	-	-	-	1,255	-	1,255
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	2,480	-	-	-	2,480	-	2,480
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים	38	-	-	119	-	-	-	157	-	157
הקצאת מניות לנושא משרה	95	1,033	-	(678)	-	-	-	450	-	450
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(74,597)	-	-	(74,597)	-	(74,597)
יתרה ליום 30 ביוני 2012	273,707	1,137,674	8,357	8,116	978,051	(3,308)	(2)	2,402,595	(120)	2,402,475

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	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
יתרה ליום 1 באפריל 2013	273,936	1,149,117	-	9,805	1,042,658	259	(210)	2,475,565	(27)	2,475,538
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	60,108		55	60,163		60,163
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	(175)	-	(175)	-	(175)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	60,108	(175)	55	59,988	-	59,988
הנפקת הון מניות וכתבי אופציה	27,111	242,688	13,390	-	-	-	-	283,189	-	283,189
מימוש כתבי אופציות לעובדים	150	1,315		(459)	-	-	-	1,006	-	1,006
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים				643	-	-	-	643	-	643
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות והנפקה לדירקטורים	14	93		(93)	-	-	-	14	-	14
הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת הטבה	61	(61)		150	-	-	-	150	-	150
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(37,365)	-	-	(37,365)	-	(37,365)
יתרה ליום 30 ביוני 2013	301,272	1,393,152	13,390	10,046	1,065,401	84	(155)	2,783,190	(27)	2,783,163

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(בלתי מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	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
יתרה ליום 1 באפריל 2012	273,552	1,137,179	8,357	6,886	971,669	(3,756)	(18)	2,393,869	(117)	2,393,752
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	43,693	-		43,693	(3)	43,690
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	448	16	464	-	464
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	43,693	448	16	44,157	(3)	44,154
מימוש כתבי אופציות לעובדים	60	590	-	(295)	-	-	-	355	-	355
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	1,240	-	-	-	1,240	-	1,240
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות והנפקה לדירקטורים	-	-	-	60	-	-	-	60	-	60
הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת הטבה	95	(95)	-	225	-	-	-	225	-	225
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(37,311)	-	-	(37,311)	-	(37,311)
יתרה ליום 30 ביוני 2012	273,707	1,137,674	8,357	8,116	978,051	(3,308)	(2)	2,402,595	(120)	2,402,475

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון

(מבוקר)

	הון המניות	פרמיה על מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	עודפים	קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה	התאמות התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל הון עצמי
	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
יתרה ליום 1 בינואר 2012	273,364	1,134,951	8,357	6,840	964,028	(4,162)	(106)	2,383,272	(114)	2,383,158
רווח נקי לתקופה	-	-	-	-	216,840	-	-	216,840	(2)	216,838
סה"כ רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	(1,053)	103	(950)	-	(950)
סה"כ רווח כולל לתקופה	-	-	-	-	216,840	(1,053)	103	215,890	(2)	215,888
כתבי אופציות שפקעו	-	8,357	(8,357)	-	-	-	-	-	-	-
מימוש כתבי אופציות לעובדים	229	1,797	-	(689)	-	-	-	1,337	-	1,337
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים	-	-	-	4,959	-	-	-	4,959	-	4,959
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות והנפקה לדירקטורים	38	620	-	(383)	-	-	-	275	-	275
הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת הטבה	95	1,033	-	(228)	-	-	-	900	-	900
רכישת מניות מבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	-	-	-	(90)	-	-	-	(90)	90	-
דיבידנד שהוכרז ושולם	-	-	-	-	(149,222)	-	-	(149,222)	-	(149,222)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2012	273,726	1,146,758	-	10,409	1,031,646	(5,215)	(3)	2,457,321	(26)	2,457,295

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2013	2012 *	2013	2012 *	2012 *
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	108,471	88,614	60,108	43,690	216,838
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	66,992	79,473	34,469	47,003	23,042
מזומנים נטו - פעילות נמשכת	175,463	168,087	94,577	90,693	239,880
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה	(3,059)	(3,834)	(3,067)	(2,361)	750
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	172,404	164,253	91,510	88,332	240,630
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)	(394,036)	(136,638)	(300,203)	(69,595)	(331,982)
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה	10,000	1,153	10,000	-	1,153
אחרות, נטו	(1,274)	(1,800)	(486)	(1,433)	(3,856)
מזומנים נטו - פעילות נמשכת	(385,310)	(137,285)	(290,689)	(71,028)	(334,685)
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה	102,903	7,256	99,414	7,256	14,304
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(282,407)	(130,029)	(191,275)	(63,772)	(320,381)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	36,000	49,670	36,000	28,747	81,690
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(294,291)	(34,964)	(33,074)	(15,681)	(210,760)
דיבידנד ששולם	(74,717)	(74,597)	(74,717)	(74,597)	(149,222)
הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	283,189	-	283,189	-	-
הנפקת אגרות חוב	632,113	181,708	632,113	146,168	520,183
מימוש כתבי אופציה לעובדים	1,172	1,255	-	355	1,337
הנפקת מניות לדירקטורים	14	38	14	-	38
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	-	(1,359)	-	(1,359)	(153,200)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	23,761	(278)	(106,591)	(278)	(276)
מזומנים נטו - פעילות נמשכת	607,241	121,473	736,934	83,355	89,790
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה	(99,288)	(3,169)	(95,799)	(2,669)	(14,225)
מזומנים נטו - פעילות מימון	507,953	118,304	641,135	80,686	75,565
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת	397,394	152,275	540,822	103,020	(5,015)
עליה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה	556	253	548	2,226	829
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ	(259)	232	(149)	224	37
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	184,139	188,288	40,609	235,578	188,288
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	581,830	341,048	581,830	341,048	184,139

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

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

אמות השקעות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2013	2012 *	2013	2012 *	2012 *
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים					
מפעילות שוטפת					
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(36,115)	(35,578)	(36,115)	(35,578)	(88,118)
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(14,828)	(6,910)	(8,607)	(1,276)	(18,926)
שחיקת הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(1,293)	(669)	(862)	(6)	(495)
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני	2,970	1,500	1,470	-	2,250
הפסד מפעילות שהופסקה, נטו	3,828	1,611	1,496	696	3,749
שערוך אגרות חוב	14,805	21,474	15,661	22,202	23,202
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים	7,441	18,942	7,162	18,939	22,143
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	1,286	2,599	643	1,300	5,196
מסים נדחים, נטו	34,491	24,748	22,358	8,173	63,563
אחרות, נטו	499	446	144	265	1,106
	13,084	28,163	3,350	14,715	13,670
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
ירידה (עליה) בלקוחות	(3,261)	4,219	2,013	5,391	2,274
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	11,577	6,934	13,512	2,987	(5,083)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים	(2,187)	(5,619)	256	(2,283)	5,119
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	105	124	(90)	(8)	(4)
עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות	47,674	45,652	15,428	26,201	7,066
	53,908	51,310	31,119	32,288	9,372
	66,992	79,473	34,469	47,003	23,042
ב. עסקאות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	22,868	2,269	18,690	896	10,926
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	1,006	-	1,006	-	-
פרעון אגרות חוב כנגד ספקים	1,419	-	1,419	-	-
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה	39,934	42,507	16,104	22,535	178,169
ריבית שהתקבלה	702	3,105	384	2,700	28,540
מסים ששולמו	46	33	22	16	114
מסים שנתקבלו	-	-	-	-	755
דיבידנד שנתקבל	2,970	1,500	1,470	-	2,250

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

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

ביאור 1 - כ ל ל י

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2013 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2012 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (**להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים"**).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על 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 לשוויו 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 שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

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

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 ש"ח:

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2013	2012	2013	2012	2012
	%	%	%	%	%
מדד המחירים לצרכן					
בישראל (מדד בגין)	1.32	0.96	1.29	0.58	1.63
בישראל (מדד ידוע)	0.71	1.25	0.70	1.25	1.44
שער חליפין מול ש"ח					
דולר ארה"ב	(3.08)	2.67	(0.82)	5.60	(2.30)
דולר קנדי	(7.90)	2.29	(3.84)	2.71	0.27

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

- **IFRS 11 "הסדרים משותפים"**

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

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

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

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

<u>השפעת היישום לראשונה:</u>

<u>עסקאות משותפות - מעבר מהצגה על בסיס שיטת האיחוד היחסי להצגה על בסיס שיטת השווי המאזני</u>

בהתאם למדיניותה החשבונאית של החברה תחת הוראות IAS 31 "זכויות בעסקאות משותפות" זכויותיה בישויות בשליטה משותפת הוצגו על בסיס שיטת האיחוד היחסי. במסגרת יישום IFRS11 (להלן – "התקן החדש"), כל אותן השקעות בישויות בשליטה משותפת אשר הבחינה לגביהן העלתה כי תחת התקן החדש הן עונות להגדרת "עסקה משותפת" הוצגו בהתאם לשיטת השווי המאזני.

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

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

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

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

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

- **השפעת היישום לראשונה של IFRS 11:**

השפעת יישום IFRS 11 על רווח או הפסד:

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
ירידה בהכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	(17,353)	(8,672)	(35,371)
ירידה בעלות השכרת הנכסים והפעלתם	1,726	957	3,475
עליה בהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	594	594	205
ירידה בהוצאות הנהלה וכלליות	1,206	598	2,660
ירידה בהוצאות מימון, נטו	4,844	4,567	6,947
עליה בחלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	6,910	1,276	18,926
ירידהבהוצאות מיסים	2,073	680	3,158
שינוי ברווח לשנה	-	-	-

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

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

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

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

- **IFRS 11 "הסדרים משותפים" (המשך)**
- **השפעת היישום לראשונה של IFRS 11: (המשך)**

השפעת יישום IFRS 11 על הדוח על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2012:

	ליום 30 ביוני 2012	התאמות IFRS 11	ליום 30 ביוני 2012
	כפי שדווח		כפי שהוצג מחדש
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	348,879	(7,831)	341,048
לקוחות	14,021	(1,572)	12,449
נכסי מס שוטפים, נטו	462	(245)	217
חייבים ויתרות חובה	23,572	(2,971)	20,601
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	5,933,204	(427,342)	5,505,862
נדל"ן להשקעה בהקמה	717,214	(44,429)	672,785
השקעה בחברות מוחזקות	-	264,655	264,655
יתרות חובה לזמן ארוך	18,765	(18,393)	372
רכוש קבוע, נטו	15,843	(107)	15,736
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	(519,317)	55,433	(463,884)
ספקים ונותני שירותים	(7,725)	1,485	(6,240)
התחייבויות מס שוטפות, נטו	(4,225)	176	(4,049)
זכאים ויתרות זכות	(128,376)	2,755	(125,621)
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	(15,467)	231	(15,236)
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	(1,704,075)	116,332	(1,587,743)
אחרות	(44,876)	29,075	(15,801)
מסים נדחים, נטו	(411,021)	32,748	(378,273)

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

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

- **IFRS 11 "הסדרים משותפים" (המשך)**

- **השפעת היישום לראשונה של IFRS 11: (המשך)**

השפעת יישום IFRS 11 על תזרימי המזומנים בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2012:

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012 כפי שדווח אלפי ש"ח	התאמות IFRS 11 אלפי ש"ח	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני 2012 כפי שהוצג מחדש אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים נטו מפעילויות שוטפות	169,699	(5,446)	164,253
תזרימי מזומנים נטו לפעילויות השקעה	(131,382)	1,353	(130,029)
תזרימי מזומנים נטו מפעילויות מימון	114,013	4,291	118,304
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ	284	(52)	232
עליה נטו במזומנים ושווי מזומנים	152,614	146	152,760

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

	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 כפי שדווח אלפי ש"ח	התאמות IFRS 11 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2012 כפי שהוצג מחדש אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים נטו מפעילויות שוטפות	259,102	(19,972)	239,130
תזרימי מזומנים נטו לפעילויות השקעה	(329,121)	10,240	(318,881)
תזרימי מזומנים נטו מפעילויות מימון	66,728	8,837	75,565
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ	99	(62)	37
ירידה נטו במזומנים ושווי מזומנים	(3,192)	(957)	(4,149)

- **IFRS 12 "גילויים בגין מעורבות עם ישויות אחרות"**

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

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

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

- **IFRS 13 "מדידת שווי הוגן"**

התקן מחליף את הוראות מדידת השווי ההוגן הפרטניות בתקני הדיווח הכספי הבינלאומיים השונים, בהוראות שתקובצנה בתקן אחד אשר יהווה מדריך למדידת שווי הוגן. בהתאם לכך, נקבעו הוראות למדידת שווי הוגן עבור כל הפריטים הנמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי או לצורכי גילוי.

בהתאם לתקן, שווי הוגן מוגדר כמחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

התקן קובע את הגישות השונות בהן ניתן למדוד שווי הוגן ומציין כי יש לעשות שימוש בטכניקות הערכה העושות את השימוש המרבי בנתוני שוק נצפים. לגבי נכסים לא פיננסיים, נקבע כי על מנת למדוד את שוויים ההוגן יש להעריך את השימוש המיטבי לגביהם, ועל בסיסו לאמוד את שוויים ההוגן.

התקן מיושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2013, או לאחר מכן. ראה ביאור 4.

- **תיקון IAS 1 (מתוקן) "הצגת דוחות כספיים" (בדבר הצגת פריטי הרווח הכולל האחר בדוח על הרווח הכולל)**

התיקון קובע כי סכומים הנכללים ברווח כולל אחר יופרדו ויוצגו באחת משתי קבוצות - סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, וסכומים אשר לא יסווגו בעתיד לדוח רווח או הפסד.

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

- **IFRS 10 "דוחות כספיים מאוחדים"**

התקן קובע מודל חדש לצורך קביעת קיומה של שליטה בישות אחרת בהתבסס על הכוח של המשקיע ביחס למושקעת, חשיפתו לתשואות משתנות ממעורבותו בה ויכולתו לעשות שימוש בכוחו על מנת להשפיע על היקף התשואות. התקן אינו כולל שינוי בנהלי איחוד דוחות כספיים.

- **IAS 28 (2011) "השקעות בחברות כלולות ובמיזמים משותפים"**

התקן קובע כי שיטת השווי המאזני תיושם לגבי חברות כלולות ועסקאות משותפות כאחד. בנוסף לכך, קובע התקן כי כאשר השקעה בעסקה משותפת מסווגת כהשקעה בחברה כלולה, או להיפך, לא מבוצעת מדידה מחדש של הזכויות בישות המושקעת.

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

- **IFRIC 21 "היטלים"**

הפרשנות קובעת את מועד ההכרה בהתחייבות בגין היטל מכוח חקיקה (למעט מסים על ההכנסה או קנסות). התחייבות לתשלום היטל תוכר אך ורק בעת התרחשות "האירוע המחייב" בהתאם להוראות החקיקה הרלוונטית. "האירוע המחייב" הינו הפעילות אשר גורמת לתשלום ההיטל. כאשר האירוע המחייב מתרחש על פני תקופת זמן מסוימת, ההתחייבות תוכר בהדרגה לאורך אותה תקופה.

הפרשנות תיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2014. יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה בוחנת את השפעת IFRIC21 על התחייבויות שהוכרו בדוחותיה הכספיים.

ביאור 4 - מכשירים פיננסים 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:

	ליום 30 ביוני 2013		ליום 31 בדצמבר 2012	
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
התחייבויות פיננסיות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלות שוטפת)	1,514,404	1,523,286	1,881,632	1,886,177
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	2,841,193	2,912,420	2,172,098	2,440,240
	4,355,597	4,435,706	4,053,730	4,326,417

ב. רמות שווי הוגן

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

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

א. עסקאות בקשר לנדל"ן להשקעה

1. פארק רחובות

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

2. מרכז פיתוח ומחקר של חברת HP הבינלאומית ביהוד

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

ב. נדל"ן לייזום ופיתוח

1. פרויקט אטריום (רמת גן)

בפברואר 2013, בעקבות הגדלת זכויות הבנייה לכ- 52 אלף מ"ר והגדלת תקציב הבנייה בהתאם, בחרה החברה לחתום על הסכם מסגרת ליווי חדש בהיקף של 400 מיליון ש"ח (צמוד מדד). היתרה נכון לתאריך הדוח עומדת על כ- 440 מיליון ש"ח. עם החתימה על ההסכם פרעה החברה את יתרת הליווי אשר נוצלה בסך של כ- 258 מיליון ש"ח.

2. פרויקט אמות פלטינום (קרית אריה פתח תקווה)

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

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

3. עסקת טרה

לאחר תאריך המאזן, ביום 12 באוגוסט 2013, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שנתקבל אישור וועדת הביקורת כי העסקה אינה חריגה) את התקשרות החברה ביחד עם חברת גב-ים לקרקעות בע"מ, בהסכם עם חברה בבעלות ובשליטת משפחת ורטהיים, שהינה בעלת שליטה בחברה (בהיותה בעלת שליטה, בשיתוף עם משפחת חץ, באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ בעלת השליטה בחברה), לרכישת מלוא זכויות החכירה המהוונות במקרקעין בשטח של כ-3.8 דונם ברחוב יגאל אלון בתל-אביב עליהם נמצא מבנה בשטח של כ-3,800 מ"ר ולהם זכויות בניה נוספות מעבר לשטח הבנוי בהיקף של 5,500 מ"ר (בסה"כ כ- 9,200 מ"ר), בתמורה לסך כולל של כ- 54 מיליון ש"ח כאשר חלק החברה ברכישה הינו 50% (כ-27 מיליון ₪). העסקה מותנית באישור האורגנים המוסמכים של כל אחד מהצדדים בתוך 60 יום. הרכישה תמומן ממקורותיה העצמיים של החברה.

ג. דיבידנד שהוכרז

בהמשך למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, בחודש מרץ 2013 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2013 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 0.64 ש"ח למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 16 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.
במסגרת ההחלטה כאמור, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי, 2013 על חלוקת דיבידנד רבעונית לרבעונים ראשון ושני של שנת 2013 של 16 אגורות למניה, (כ-74 מליון ש"ח) ששולם במהלך חודשים אפריל ויוני, 2013.
באוגוסט 2013, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2013 בסך של 16 אגורות למניה (כ-41 מיליון ש"ח) שישולם במהלך ספטמבר 2013.

ד. הרחבת סדרת חוב

באפריל, 2013 הורחבה בהנפקה פרטית למספר משקיעים מוסדיים, סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ב'), בהיקף של 136.44 מיליון ש"ח ע.נ בתמורה לסך נטו של כ- 151.7 מיליון ש"ח.
ההרחבה הנ"ל מגלמת תשואה אפקטיבית של כ- 3.2% ברוטו במח"מ של 6.7 שנים.
במאי, 2013 הורחבה סדרה קיימת של אגרות חוב (סדרה ב'), בהיקף של 421 מיליון ש"ח ע.נ בתמורה לסך נטו של כ- 480 מיליון ש"ח.
ההרחבה הנ"ל מגלמת תשואה אפקטיבית של כ- 2.89% ברוטו במח"מ של 6.7 שנים.

לפרטים בדבר תנאי אגרות החוב ראה ביאור 13.ד לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2012.

ה. הנפקת מניות

ביוני 2013 , גייסה החברה סך כולל של כ- 283.2 מיליון ש"ח נטו, באמצעות הנפקה לציבור של 27.1 מיליון מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ כל אחת ו-27.1 מיליון כתבי אופציה (סדרה 7) הניתנים למימוש למניות החברה באופן שכל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.נ של החברה עד ליום 19 ביוני, 2016.

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

ו. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

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

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

שאר תנאי הסכם הניהול הנוכחי יישארו ללא שינוי.

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

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2012		2012		2012
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
	בלתי מבוקר		בלתי מבוקר		מבוקר
	נתוני פרפורמה	נתונים בפועל	נתוני פרפורמה	נתונים בפועל	נתוני פרפורמה	נתונים בפועל
הוצאות הנהלה וכלליות	18,227	19,357	9,641	10,299	37,274	39,591
הוצאות מיסים על הכנסה	(25,742)	(25,460)	(7,925)	(7,761)	(65,634)	(65,055)
רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה	89,467	88,620	44,540	43,693	218,578	216,840
רווח כולל המיוחס לבעלי המניות של החברה	90,425	89,578	45,004	44,157	217,628	215,890
עודפים	978,898	978,051	978,898	978,051	1,033,384	1,031,646
רווח נקי למניה						
בסיסי	0.38	0.38	0.19	0.19	0.94	0.93
מדולל	0.38	0.38	0.19	0.19	0.94	0.93

ז. מיסים על הכנסה

ביום 30 ביולי, 2013 אושר בקריאה שלישית בכנסת "חוק ההסדרים" (להלן- "החוק"). למועד פרסום דוח כספי זה, טרם פורסם ברשומות נוסחן הסופי של הוראות החוק.

למיטב ידיעת החברה, בהתבסס על המידע שהופיע באתר הכנסת כאמור לעיל, להלן נקודות עיקריות מפרק המיסים בחוק:

1. העלאת מס החברות החל משנת המס 2014 לשיעור של 26.5% (עלייה של 1.5%)

2. שווי רווחי שערוך (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגבי שערוך ומשערוך זה גם חולקו רווחים. בהתאם נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמו בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערוך כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערוך ונרכשה מחדש באותו יום.

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

יתרות המיסים הנדחים ליום 30 ביוני, 2013 אינן מביאות בחשבון את הוראות החוק האמור, מאחר ועד לסוף תקופת הדיווח טרם הושלמה חקיקתן למעשה. יצוין כי בשלב זה, טרם פורסם נוסחן הסופי של הוראות החוק ברשומות.

באם חקיקת החוק האמור הייתה מושלמת עד לסוף תקופת הדיווח, אזי התחייבויות המסים הנדחים של החברה ליום 30 ביוני, 2013 היו גדלים בסך של כ- 27,162 אלפי ש"ח, והוצאות המסים של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 היו גדלות ב-26,861 אלפי ש"ח והרווח הכולל האחר של החברה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני, 2013 היה קטן ב-27,162 אלפי ש"ח.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 ביוני 2013

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר	57
מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):	
נתונים על המצב הכספי	58
נתונים על הרווח והפסד	59
נתונים על הרווח הכולל	60
נתונים על תזרימי המזומנים	61-62
מידע נוסף	63

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2013, ולתקופה של שישה ושלושה 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 30 ביוני 2013 הסתכם לסך של 832,855 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 28,304 ו-1,590 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל אביב , 12 באוגוסט 2013.

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 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר
	2013	2012	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רכוש שוטף			
מזומנים ושווי מזומנים	546,319	315,413	154,505
לקוחות	8,697	6,209	7,718
חייבים ויתרות חובה	85,661	61,190	45,693
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של אג"ח	-	55,595	-
נכס מיועד למימוש	15,000	-	15,000
סך-הכל רכוש שוטף	655,677	438,407	222,916
רכוש בלתי שוטף			
נדל"ן להשקעה	3,097,938	2,680,074	2,830,686
נדל"ן להשקעה בהקמה	723,783	599,267	636,571
	3,821,721	3,279,341	3,467,257
הלוואות ואגרות חוב לחברות מוחזקות	2,115,851	2,014,351	2,037,671
השקעה בחברות מוחזקות	1,075,052	981,835	1,032,136
יתרות חובה לזמן ארוך	545	369	382
רכוש קבוע, נטו	15,602	14,696	15,287
נכס פיננסי זמין למכירה	20,282	15,761	13,217
סך-הכל רכוש בלתי שוטף	7,049,053	6,306,353	6,565,950
סך-הכל נכסים	7,704,730	6,744,760	6,788,866
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות	350,027	461,044	582,363
ספקים ונותני שירותים	8,972	-	10,355
התחייבויות מס שוטפות, נטו	1,749	1,841	1,782
זכאים ויתרות זכות	217,931	195,257	91,415
זכאים בגין נדל"ן להשקעה	12,923	3,507	4,703
יתרות זכות בגין פעילות שהופסקה	7,000	7,000	7,000
סך-הכל התחייבויות שוטפות	598,602	668,649	697,618
התחייבויות שאינן שוטפות			
אגרות חוב	2,572,883	1,828,450	1,929,198
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,415,149	1,570,431	1,403,352
הפרשות	20,566	20,566	20,566
השקעות בחברות מוחזקות	4,422	5,461	4,419
אחרות	6,599	5,716	5,959
מיסים נדחים, נטו	303,319	242,892	270,433
סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות	4,322,938	3,673,516	3,633,927
הון	2,783,190	2,402,595	2,457,321
סך-הכל התחייבויות והון	7,704,730	6,744,760	6,788,866

12 באוגוסט, 2013

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2013	2012	2013	2012	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה	118,085	109,624	62,702	55,145	223,489
עלות השכרת הנכסים והפעלתם	12,031	9,750	4,784	4,508	22,440
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם	106,054	99,874	57,918	50,637	201,049
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	42,132	20,347	42,132	20,347	69,890
	148,186	120,221	100,050	70,984	270,939
הוצאות הנהלה וכלליות	6,003	6,444	4,024	3,858	13,274
תרומות	450	450	225	225	900
רווח מפעולות רגילות	141,733	113,327	95,801	66,901	256,765
הכנסות מימון	59,146	70,092	37,442	46,032	125,124
הוצאות מימון	(107,483)	(122,801)	(68,127)	(83,229)	(217,060)
רווח מפעולות לאחר מימון	93,396	60,618	65,116	29,704	164,829
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	84	829	(163)	393	1,484
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	47,231	40,957	19,854	14,836	93,111
רווח לפני מיסים על ההכנסה	140,711	102,404	84,807	44,933	259,424
הוצאות מיסים על ההכנסה	32,239	13,714	24,699	1,208	43,011
רווח מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה	108,472	88,690	60,108	43,725	216,413
רווח (הפסד) מפעילות שהופסקה, נטו	-	(70)	-	(32)	427
רווח נקי לתקופה	108,472	88,620	60,108	43,693	216,840

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2013	2012	2013	2012	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
רווח נקי לתקופה	108,472	88,620	60,108	43,693	216,840
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:					
שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו	5,299	854	(175)	448	(1,053)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(152)	104	55	16	103
סה"כ רווח כולל	113,619	89,578	59,988	44,157	215,890

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2013	2012	2013	2012	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת					
רווח נקי לתקופה	108,472	88,620	60,108	43,693	216,840
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(42,201)	(10,709)	(17,554)	(14,809)	(107,165)
מזומנים נטו - פעילות נמשכת	66,271	77,911	42,554	28,884	109,675
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה	-	(88)	-	(51)	419
מזומנים נטו - פעילות שוטפת	66,271	77,823	42,554	28,833	110,094
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה					
השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)	(296,675)	(80,551)	(281,541)	(31,058)	(232,640)
הלוואות שנתקבלו מחברות (שניתנו לחברות) מוחזקות, נטו	68,246	25,328	85,895	176,332	15,463
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	10,000	2,056	10,000	-	1,153
השקעה בחברות מוחזקות	(63,700)	-	(63,700)	-	-
אחרות	(998)	444	(224)	-	444
מזומנים נטו - פעילות נמשכת	(283,127)	(52,723)	(249,570)	145,274	(215,580)
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה	-	-	-	-	-
מזומנים נטו - פעילות השקעה	(283,127)	(52,723)	(249,570)	145,274	(215,580)
תזרימי מזומנים - פעילות מימון					
דיבידנד ששולם	(74,717)	(74,597)	(74,717)	(74,597)	(149,222)
הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה	283,189	-	283,189	-	-
הנפקת אגרות חוב	632,113	181,708	632,113	146,168	520,183
תמורה ממימוש כתבי אופציה לעובדים	1,172	1,255	-	355	1,337
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	36,000	49,670	36,000	28,747	81,690
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(292,845)	(33,621)	(32,346)	(15,003)	(208,014)
הנפקה מניות לדירקטורים	14	38	14	-	38
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך	-	(1,359)	-	(1,359)	(153,200)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים , נטו	23,744	(102)	(106,608)	(162)	(100)
מזומנים נטו - פעילות נמשכת	608,670	122,992	737,645	84,149	92,712
מזומנים נטו - פעילות שהופסקה	-	-	-	-	-
מזומנים נטו - פעילות מימון	608,670	122,992	737,645	84,149	92,712
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת	391,814	148,180	530,629	258,307	(13,193)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים מפעילות שהופסקה	-	(88)	-	(51)	419
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ	-	91	-	96	49
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	154,505	167,230	15,690	57,061	167,230
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	546,319	315,413	546,319	315,413	154,505

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

	לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2013	2012	2013	2012	2012
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)		(מבוקר)
א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת					
הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:					
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	(42,132)	(20,347)	(42,132)	(20,347)	(69,891)
חלק החברה ברווחי מוחזקות	(47,231)	(40,957)	(19,854)	(14,836)	(93,111)
דיבידנד מחברות מוחזקות	2,970	1,500	1,470	-	2,250
הפסד (רווח) מפעילות שהופסקה, נטו	-	38	-	-	(427)
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות	1,923	(8,514)	3,419	(2,850)	(21,714)
הפרשי שער והפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים	7,487	19,004	7,051	19,004	21,926
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות	1,286	2,599	643	1,300	5,196
מיסים נדחים, נטו	31,120	12,593	24,139	648	40,771
אחרות	520	347	361	228	935
	(44,057)	(33,737)	(24,903)	(16,853)	(114,065)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:					
עליה בלקוחות	(979)	495	1,296	3,093	(111)
עליה בחייבים ויתרות חובה	(39,757)	(36,630)	(15,298)	(20,518)	(5,607)
ירידה בספקים ונותני שירותים	(2,802)	(4,340)	1,513	(2,214)	6,015
עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד	273	99	(121)	21	(226)
עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות	45,121	63,404	19,959	21,662	6,829
	1,856	23,028	7,349	2,044	6,900
	(42,201)	(10,709)	(17,554)	(14,809)	(107,165)
ב. פעולות שלא במזומן					
השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות	22,868	3,172	18,690	896	10,926
פרעון אגרות חוב כנגד ספקים	1,419	-	1,419	-	-
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים	1,006	-	1,006	-	-
ג. מידע נוסף					
ריבית ששולמה	39,321	40,576	15,491	21,569	173,725
ריבית שהתקבלה	702	3,105	384	2,700	3,934
מיסים ששולמו	46	33	22	16	76
דיבידנד שנתקבל	2,970	1,500	1,470	-	2,250

אמות השקעות בע"מ
מידע נוסף

(1) כללי:

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) אגרות חוב לחברה בת:

בחודש אפריל 2013, בהמשך להסדר המימון של החברה עם חברה בת שלה מדצמבר 2012, הונפקו אגרות חוב נוספות בסך של 63.7 אלפי ש"ח לתקופה של 9 חודשים, באותם תנאים.

לעניין אירועים לאחר תאריך המאזן ראה דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2013.

חלק ה'

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

(לפי תקנה 38 ג (א))

אמות השקעות בע"מ
("החברה")

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

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.

בדוח הרבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח הרבעוני לתקופה שנסתיימה ביום ה-31 במרץ 2013 (להלן- הדוח הרבעוני בדבר הבקרה הפנימית האחרון), נמצאה הבקרה הפנימית כאפקטיבית.

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

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

<u>הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)</u>

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן– "**החברה**") לרבעון השני של שנת 2013 (להלן – "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ;וכן–

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני ,לבד או יחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי,המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ;וכן–

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2013) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

12 באוגוסט, 2013

אבי מוסלר, מנכ"ל

<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים</u>

<u>לפי תקנה 38ג(ד)(2)</u>

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר בלוזר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להלן– "**החברה**") לרבעון השני של שנת 2013 (להלן – "הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ;וכן–

ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.

5. אני ,לבד או יחד עם אחרים בחברה:

א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ;וכן–

ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי,המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ,לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח הרבעוני ליום 31 במרץ 2013) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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

12 באוגוסט, 2013 **יהודית זינגר בלוזר, סמנכ"ל כספים**