



דו"ח רבעוני
2017
ליום ה-30 ביוני

אמות 
מקבוצת אלוני חץ

חברי דירקטוריון

נתן חץ - יושב ראש
אבירם ורטהיים
מוטי ברזילי
אמיר עמר
איל גבאי
יחיאל גוטמן
גד פניני
נירה דרור
בנימין גנץ

דו"ח רבעוני
אמות השקעות בע"מ
ליום ה-30 ביוני
2017



המנהל הכללי

אבשלום מוסלר

רואי חשבון

ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום

מגדל אמות אטריום,
רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן

5252007

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017**

(בלתי מבוקרים)

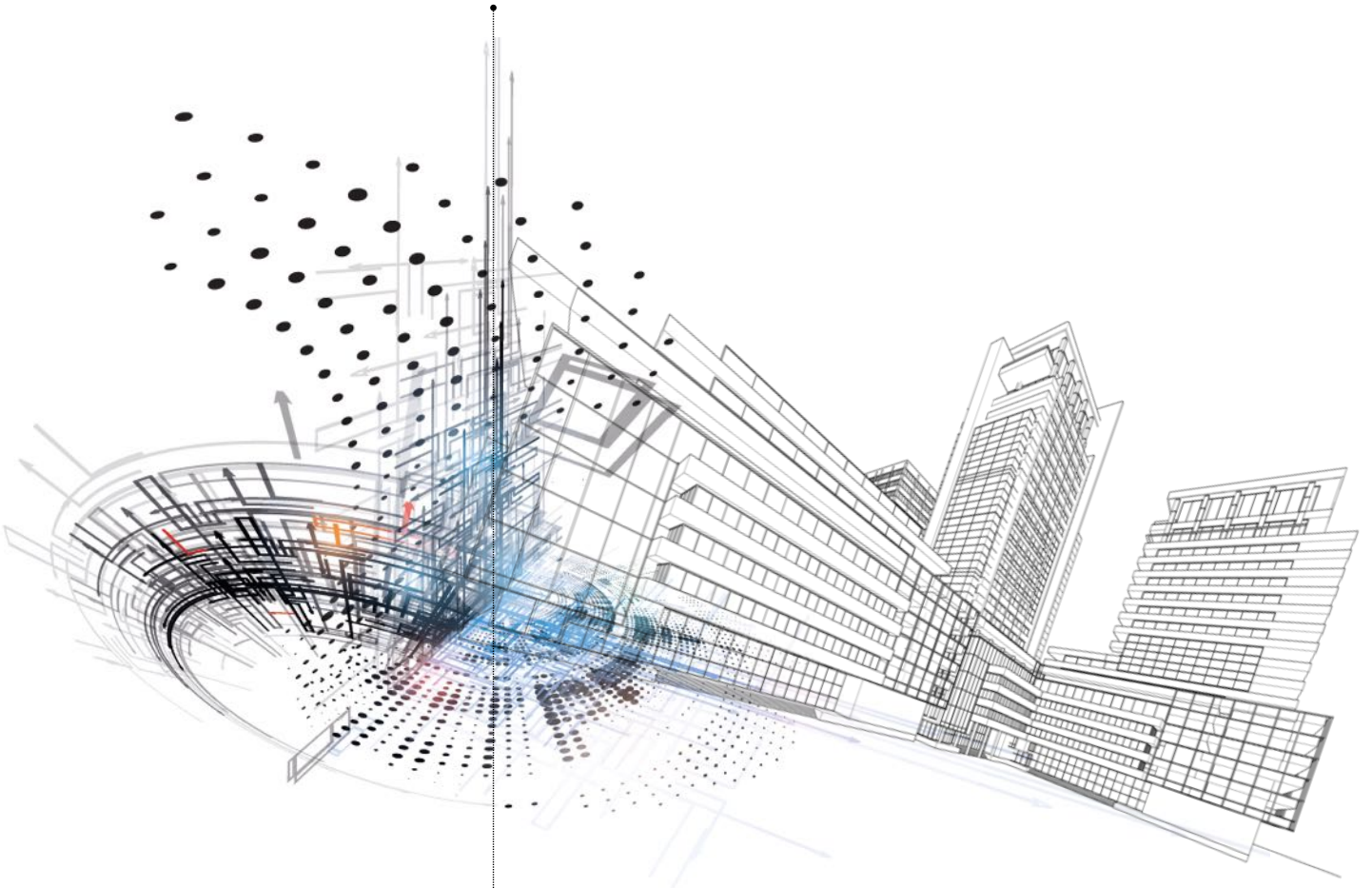
תוכן העניינים

עמוד

1-31	דוח הדירקטוריון
32	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
33	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
34	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
36-40	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
41-42	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
43-45	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
46-52	דוחות כספיים נפרדים
53-55	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אמות השקעות בע"מ

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



דו"ח רבעוני ליום ה-30 ביוני 2017

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2017

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2017 (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 לשנת 2016.

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 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלוניחץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-61% מהחן).

היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל נמשכה, אשר באה לידי ביטוי הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. לאורך השנה החולפת ניכר ביקוש לשטחי משרדים, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של החברה אשר התבטא ביציבות מחירים.

דגשים לתקופה

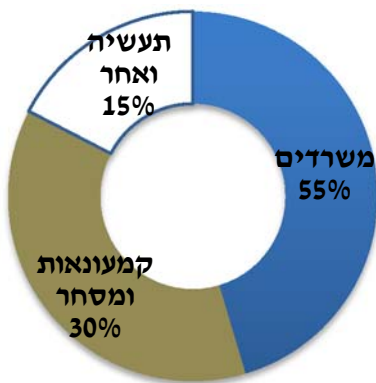
- NOI בתקופה המדווחת הסתכם בסך 314 מיליון ש"ח המהווה עליה של 14% לעומת תקופה מקבילה.
- Same Property NOI עלה ברבעון השני ב- 12% לעומת תקופה מקבילה (בנטרול מגדל אטריום עליה של 2.9%).
- FFO בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 207 מיליון ש"ח המהווה עליה של 19% לעומת תקופה מקבילה.
- **FFO למניה בתקופה המדווחת הינו 66.7 אגורות למניה עליה של כ-8% לעומת תקופה מקבילה.**
- גיוס חוב - החברה גייסה במהלך התקופה המדווחת 270 מיליון ש"ח, באמצעות הרחבת סדרה קיימת. החוב שגויס הינו במח"מ של כ-6 שנים ועלותו הינה כ-2% צמוד מדד (בהילקח השפעת עסקת גידור).
- גיוס הון בסך של כ-52 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש אופציות עובדים.
- מסגרות אשראי - בחודש יולי 2017, לאחר תאריך המאזן הוארכה מסגרת אשראי בהיקף של 400 מיליון ש"ח מבנק, בשלוש שנים עד לדצמבר 2020.
- דירוג אשראי-בחודש יולי, 2017 לאחר תאריך המאזן, העלתה חברת מידרוג בע"מ את דירוג החברה לגבי אגרות החוב שלה לדרוג Aa2/Stable.
- **ToHa (מתחם תוצרת הארץ) - מתנהלים משאים ומתנים מתקדמים עם חברות בינלאומיות בהיקף שטחים של למעלה מ- 50% מהיקף הפרויקט.**

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני, 2017 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

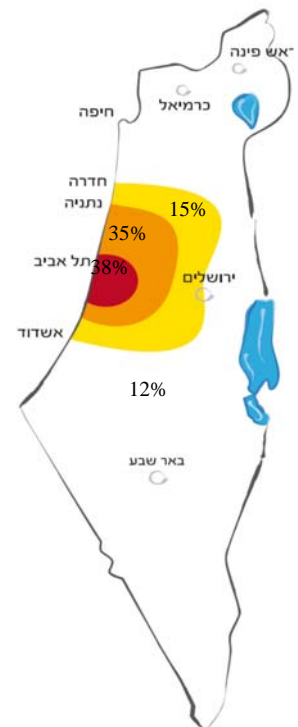
- 1 102 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.2 מיליון מ"ר חלק החברה, 789 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-454 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,600 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 3 פרויקטים בשלבי בנייה ותכנון מתקדם בהיקף של 90 אלף מ"ר.
- 2 שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.06.17 הינו 97% בדומה ל-31.12.2016.

פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

1. משרדים
2. מסחר וקמעונאות
תחום הכולל בתוכו, קניונים, מרכזים מסחריים ופורטפוליו של 36 סופרמרקטים במרכזי הערים.
3. מיקום כ-73% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקוש גבוה ויציב.



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

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

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

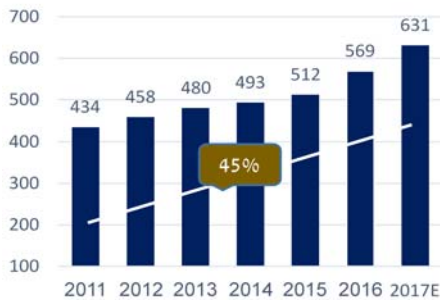
² מייצג היקף שטחים לגביהם קיימים חוזים תחומים (אשר חלקם טרם אוכלסו).

2016	רבעון 2 2016	רבעון 2 2017	% שינוי 2016/17	חציון 2016	חציון 2017	% שינוי 2016/17	
569	139	159	14%	276	314	14%	NOI
525	128	147	15%	255	288	13%	EBITDA
474	107	112	5%	229	193	(16%)	רווח נקי לתקופה*
365	89	107	21%	173	207	19%	FFO ריאלי
126.7	31	34.5	11%	61.6	66.7	8%	FFO למניה (אגורות)

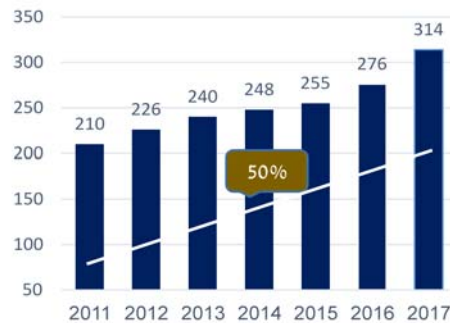
*הרווח בתקופה המקבילה אשתקד כלל הכנסה חד פעמית בגין מיסים בסך של 45 מיליון ש"ח.

NOI

NOI שנתי



NOI חציון ראשון

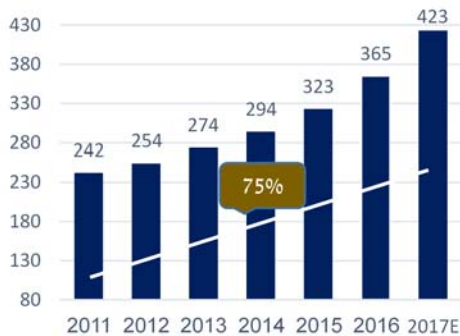


NOI בסך של 314 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 276 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מהווה גידול של 14%.

גידול של כ-38 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקר מאכלוס מגדל אטריום ומאכלוס שטחים פנויים.

FFO

FFO שנתי



FFO חציון ראשון



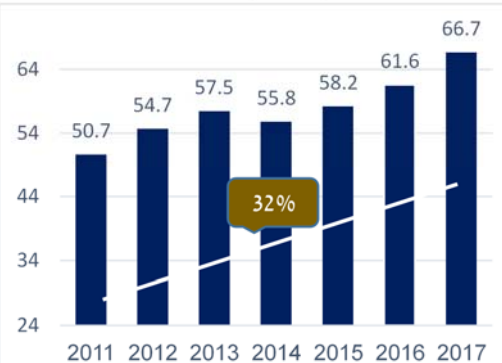
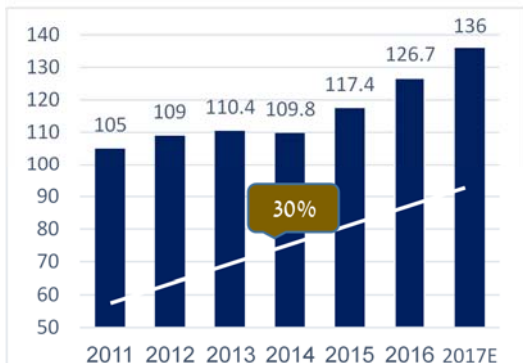
FFO בסך של 207 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 173 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד, מהווה גידול של כ-19%.

גידול של כ-34 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב-EBITDA.

³ לפי דוח מאוחד מורחב.

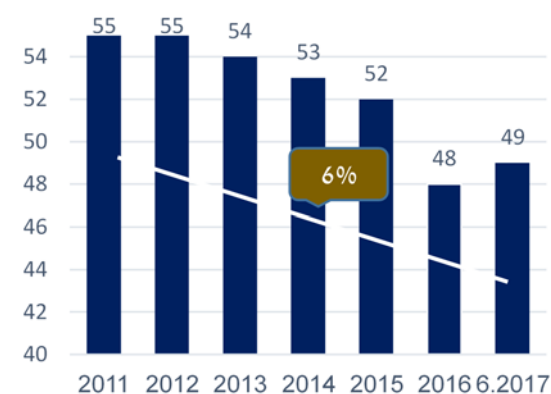
FFO למניה שנתי

FFO למניה חציון ראשון



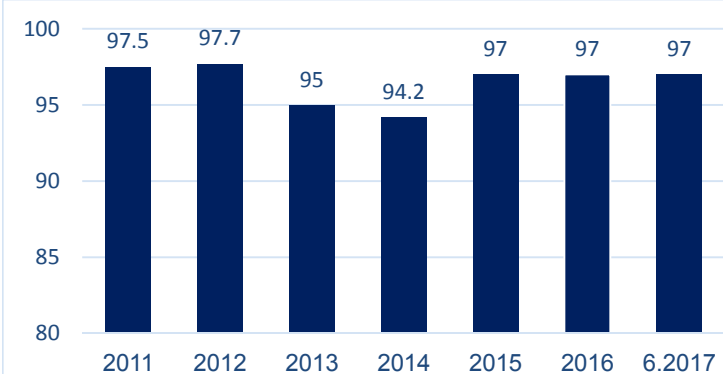
FFO למניה בסך של 66.7 אגורות מהווה גידול של כ-8% אל מול תקופה מקבילה אשתקד.

רמת המינוף נמוכה מ 50%



רמת מינוף בשיעור 49%.

שיעור תפוסה על פני השנים



שיעור תפוסה גבוה לאורך השנים על אף תוספת שטחים כתוצאה מנכסים שבנייתם נסתיימה.

נכסים משועבדים

לחברה נכסים בלתי משועבדים בשווי של כ- 7.9 מיליארד ש"ח.

מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על 4.1 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית צמודת מדד הינה 3.10% (לא כולל ניירות ערך מסחריים בהיקף כספי של 400 מיליון ש"ח, אשר ניתנים לפירעון לטווח הקצר בריבית של 0.49%).

1. בנין משרדים ברחוב הברזל, תל-אביב

בחודש מאי, 2017 הושלמה רכישתו של בניין משרדים מודרני ויוקרתי ברחוב הברזל שברמת החייל, תל אביב. הבניין כולל כ-13,600 מ"ר שטחי השכרה עיליים, הכוללים קומת קרקע מסחרית ומעליה 7 קומות וכן חניון תת קרקעי בן 3 מפלסים ובו 312 מקומות חניה. היקף ההשקעה של החברה ברכישת הנכס, לרבות השתתפות בעלות עבודות הגמר לשוכרים הקיימים, מוערך בסך של 290 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה). להערכת החברה ה-NOI הצפוי להתקבל מהפרויקט בתפוסה מלאה הינו כ-19-20 מיליון ש"ח לשנה, החל משנת 2018. נכון למועד פרסום הדוח הושקרו כ-90% משטחי הפרויקט לתקופות של 5 שנים ומעלה.

2. בנין משרדים במבשרת ציון, ירושלים

בחודש ינואר 2017, רכשה החברה תמורת סך של כ-79 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה) מרכז רפואי במבשרת ציון, ירושלים. המבנה כולל שלוש קומות עיליות בשטח של כ-3,500 מ"ר וכן שתי קומות חניה תת קרקעית. הנכס מושכר במלואו ומניב לחברה NOI שנתי בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח.

פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדם

לחברה 3 פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדמים שחלקה של החברה בהם מסתכם בהיקף של 90 אלף מ"ר. החברה מעריכה כי במהלך 3 השנים הבאות, היקף הפרויקטים בבניה יעמוד על כ-1 מיליארד ש"ח כמפורט להלן:

1. ToHa (מתחם תוצרת הארץ)

החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן "השותפות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) בחטיבות קרקע בשטח כולל של 17 דונם הגובלות ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל-אביב (להלן "מתחם תוצרת הארץ"). השותפות מקימות בימים אלו מבנה משרדים הכולל 53 אלף מ"ר ברוטו עילי ו-950 מקומות חניה (להלן "שלב א"). בנוסף, פועלות השותפות להגשת תב"ע בסמכות מקומית (במסגרת ת"א/5000) להקמת מגדל משרדים נוסף, בשטח של כ-130 אלף מ"ר עילי (ברוטו) וכ-2,000 מקומות חניה (להלן "שלב ב"). יצוין כי תוכנית מתאר ת"א/5000 שקיבלה תוקף בחודש דצמבר 2016 יצרה פוטנציאל נוסף לפרויקט ומקנה זכויות בניה ושימושים נוספים נרחבים למתחם מעבר לבינוי המתוכנן בשלבים א' ו-ב'.

שלב א' של הפרויקט נמצא בשלבי בנייה מתקדמים. ברבעון האחרון החל שיווק הפרויקט ונכון ליום פרסום הדוח מתנהלים משאים ומתנים מתקדמים עם חברות בינלאומיות בהיקף שטחים של למעלה מ-50% מהיקף הפרויקט. השותפות מעריכות כי הקמת שלב א' צפויה להסתיים בסוף שנת 2018. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט שלב א' מוערכת בסך של כ-450 מיליון ש"ח (חלק החברה) ומתוכה נותרו להשקעה עד להשלמת שלב א' כ-230 מיליון ש"ח.

2. פרויקט משרדים ומסחר בחולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה. הפרויקט עתיד להיבנות על ידי החברה על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מרכז מסחרי ומעליו מגדל משרדים בן 13 קומות, בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ"ר, מעל חניון תת קרקעי בן 4 קומות. ההתקשרות בעסקה עם העירייה תהיה בעסקת קומבינציה על פיה, בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכנן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחכיר לחברה את חלק החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות. הפרויקט ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. הפרויקט נמצא בשלבי חפירה ודיפון. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך החציון השני של שנת 2019. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 320 מיליון ש"ח.

3. פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל, זכתה החברה במגרש בשטח של כ-34 דונם במודיעין, וזאת בתמורה לדמי חכירה והוצאות פיתוח מהוונים בסכום של כ-70 מיליון ש"ח. בהתאם לתב"ע החלה על המגרש, ניתן להקים על המגרש מבנה הכולל כ-34,000 מ"ר שטחים עיליים (שירות + עיקרי) וכן כ-42,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (כולל חניות). החברה פועלת לקבלת היתרים. היקף ההשקעה של החברה בפרויקט, מוערכת בכ-180 מיליון ש"ח.

המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת הקבוצה ולפיכך, אין ודאות כי פרויקטים אלה יצאו לפועל.

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים⁴:

שימושים	שטח עילי ליום 30.06.17	NOI לתקופה 1-6/2017	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.17	שווי נכסים להשבחה ליום 30.06.17	שעור תפוסה ליום 30.06.17	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.17
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	364,824	164,512	5,183,989		94.9%	275,093
מרכזים מסחריים	120,021	74,846	2,148,260		96.6%	95,264
סופרמרקטים	38,889	21,180	625,184		100%	-
פארקים תעשייתיים	243,900	45,267	1,207,017		98.9%	89,396
אחרות	20,988	7,151	197,648	86,766	100%	-
סך הכל	(***) 788,622	(**)313,768	(*)9,362,098	86,766	97%	459,753

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.06.17	NOI לתקופה 1-6/2017	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.17	שווי נכסים להשבחה ליום 30.06.17	שעור תפוסה ליום 30.06.17	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.17
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	201,772	106,790	3,555,006	23,506	95.3%	172,428
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	292,104	112,380	3,280,698	63,260	96.5%	110,665
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	179,303	53,729	1,445,243		97.5%	84,684
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	115,443	40,057	1,081,151		98.8%	91,976
סך הכל	(***)788,622	(**)313,768	(*)9,362,098	86,766	97%	459,753

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

(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

(***) השטח לא כולל כ-15,320 מקומות חנייה (כ-65% מקורים), בשטח כולל של כ-454 אלף מ"ר.

⁴ כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

NOI (Net Operating Income)

להלן מידע אודות ה-NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה בישראל:
להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).
בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת לאחר שמה-NOI מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש בזאת כי ה-NOI:
א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
ב. לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 2</u> <u>2016</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2016</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2016</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2017</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2017</u>	<u>באלפי ₪</u>
134,642	135,530	137,666	137,695	138,501	נכסים זהים בתקופה ⁽¹⁾
4,351	8,258	11,629	16,340	17,466	מגדל אטריום
138,993	143,788	149,295	154,035	155,967	סה"כ נכסים זהים
-	-	-	1,094	2,672	נכסים חדשים שנרכשו
138,993	143,788	149,295	155,129	158,639	NOI - סך הכל

(1) Same Property NOI

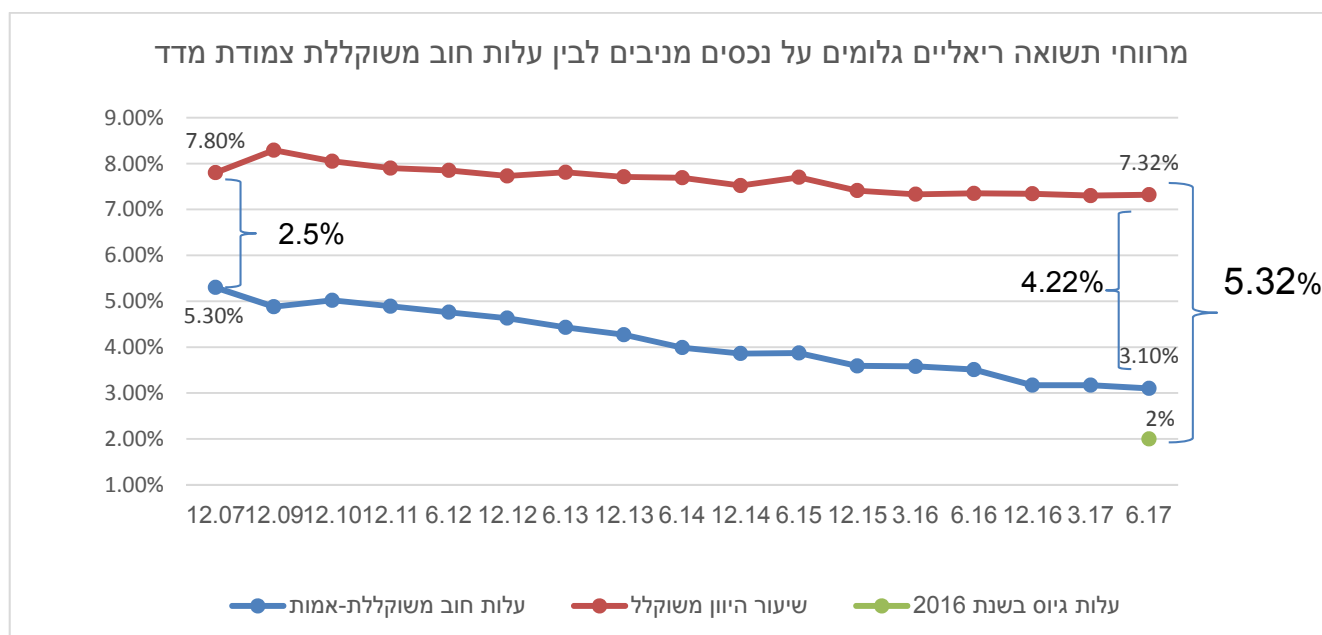
ה-NOI ברבעון השני של שנת 2017 הסתכם לכ-159 מיליון ש"ח לעומת כ-139 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של 14%, הנובע בעיקרו מאכלוס מגדל אטריום ומאכלוס שטחים. ה-NOI Same Property הנוכחי עלה ב-12% אל מול רבעון מקביל אשתקד ובנטרול מגדל אטריום עלה ה-NOI Same Property בכ-2.9%.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2017:

מיליוני ש"ח	
9,440	נדל"ן להשקעה בדו"ח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני, 2017
16	תקנון נדל"ן המיועד למימוש
<u>(112)</u>	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
9,344	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2017
(375)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
<u>48</u>	השקעות צפויות
9,017	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2017
159	NOI רבעון שני 2017 בישראל
635	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2017
<u>25</u>	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
660	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.32%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 11 .



(Funds From Operations) FFO

ה-FFO הינו מדד מקובל בארה"ב, קנדה ואירופה למתן מידע נוסף על תוצאות הפעילות של חברות נדל"ן מניב, המעניק בסיס נאות להשוואה בין חברות נדל"ן מניב. מדד זה אינו נדרש על פי כללי החשבונאות. FFO, כהגדרתו, מבטא רווח מדווח נקי, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO. מדד ה-FFO משמש, בין היתר, אנליסטים לצורך בחינת שיעור חלוקת הדיבידנד מתוך תוצאות הפעילות על פי FFO של חברות נדל"ן. יש להדגיש כי ה-FFO:

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

להלן חישוב ה-FFO באלפי ש"ח):

<u>לשנת 2016</u>	<u>לתקופה 4-6/16</u>	<u>לתקופה 4-6/17</u>	<u>לתקופה 1-6/16</u>	<u>לתקופה 1-6/17</u>	
474,096	107,033	111,951	229,035	193,284	רווח נקי לתקופה
(124,310)	(68,119)	(61,910)	(68,119)	(61,910)	התאמת שווי הוגן
17,341	27,658	20,147	22,889	45,855	מיסים נדחים
576	-	-	-	-	הפרשות
4,481	1,201	1,773	1,989	2,996	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,341	110	591	367	765	פחת, הפחתות ושונות
373,525	67,883	72,552	186,161	180,990	FFO נומינלי
(8,965)	20,800	34,704	(13,112)	25,703	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
364,560	88,683	107,256	173,049	206,693	FFO ריאלי
287,682	286,268	311,240	281,152	310,084	מספר מניות משוקלל
126.7	31	34.5	61.6	66.7	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-34 מיליון ש"ח (כ-19%), מוסברת בעיקרה מעליה ב-EBITDA.

FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל 66.7 אגורות, לעומת 61.6 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד וזאת אגב גידול של 10% במספר המניות המשוקלל.

תחזית לשנת 2017

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2017, כאשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד ידוע ליום 30 ביוני 2017.
- ללא רכישת נכסים חדשים ממועד פרסום דוח זה.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2017.

בפועל 2016	תחזית מקורית 2017	תחזית מעודכנת 2017	בפועל 1-6/17	
569	626-636	628-634	314	NOI (במיליוני ש"ח)
365	421-431	421-425	207	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
126.7	136-140	⁵ 135-137	66.7	FFO / למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2017 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

⁵ התחזית עודכנה בעקבות גידול של 1.7% בהון המניות של החברה (ממימוש אופציות עובדים) ועדכון הפרשה למיסים.

תוצאות הפעילות

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

הערות והסברים	לתקופה		לתקופה		
	4-6/16	4-6/17	1-6/16	1-6/17	
גידול של כ-35 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מאכלוס מגדל אטריום ואכלוס שטחים פנויים.	147	164	291	326	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	16	14	33	29	עלות השכרת הנכסים
	10	10	19	24	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר העליה נובעת משינוי בשיעור המדד שעלה בתקופה המדווחת ב-0.7% לעומת ירידה בתקופה המקבילה של 0.4%.	59	71	64	100	הוצאות מימון, נטו
בשנת 2016 חל שינוי בשיעור מס החברות והפחתתו מ-26.5% ל-23%.	-	-	(42)	-	מיסים בגין שינויי חקיקה
עיקר הירידה נובעת משינוי בשיעור המדד שעלה בתקופה המדווחת ב-0.7% לעומת ירידה בתקופה המקבילה של 0.4%.	26	23	67	51	הוצאות מיסים על ההכנסה
	107	112	229	193	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.16	ליום 30.06.17	
העלייה נובעת בעיקרה מרכישת נכסים בסך של כ-260 מיליון ש"ח	8,917	9,357	סך נדל"ן להשקעה
	(516)	(657)	הון חוזר
	4,563	4,903	חוב פיננסי, נטו
הגידול בסך של כ-13 מיליון ש"ח נובע מחלוקת דיבידנד בהיקף של 236 מיליון ש"ח בקיזוז מרווח נקי בהיקף של 193 מיליון ש"ח ומהנפקת הון מניות ומימוש והפחתת כתבי אופציה בסך של 55 מיליון ש"ח.	3,959	3,972	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-258 מיליון ש"ח לעומת סך של 218 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

- לתאריך פרסום הדוח לחברה שלוש מסגרות אשראי מאושרות בסך של 800 מיליון ש"ח, הניתנות למשיכה מיידית.
- מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, אשר הוארכה בשלוש שנים נוספות עד ל 28 בדצמבר, 2020.
 - מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 בדצמבר, 2019.
 - מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח. תוקף מסגרת האשראי עד לאפריל 2020.

נכון לתאריך הדוח לא נוצלו המסגרות הנ"ל.

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

- 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.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו (בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה) של החברה לבין ה-NOI לא יעלה בכל עת על 10.
- אלוני חץ בעלת שליטה בחברה.

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2016.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות .

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 30 ביוני 2017 הסתכם לסך של 657 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לקבוצה מסגרות אשראי לזמן ארוך לא מנוצלות בסך של 800 מיליון ש"ח ויתרה גבוהה של נכסים לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

דירוג אשראי

בדצמבר 2016, העלתה S&P מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ את דירוג החברה לגבי אגרות החוב של החברה לדרוג AA/Stable. ביולי 2017, לאחר תאריך המאזן העלתה חברת מידרוג בע"מ את דירוג החברה לגבי אגרות החוב של החברה לדירוג של Aa2/Stable.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-5.3 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.8 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-9.4 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

- ההון העצמי ליום 30.06.17 הסתכם לסך של 3.97 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.68 ש"ח).
- ההון העצמי ליום 31.12.16 הסתכם לסך של 3.96 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.82 ש"ח).
- הירידה בהון עצמי למניה נובעת מתשלום דיבידנד מיוחד בגין שנת 2016 בסך 36 אגורות למניה.

דיבידנד

בחודש מרץ 2017, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84⁶ אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2017, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2017 בסך של 20 אגורות למניה. בהמשך למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בחודש אוגוסט 2017, על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2017 בסך של 22 אגורות למניה (כ-69 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר 2017.

⁶ לא כולל דיבידנד מיוחד בסך של 36 אגורות למניה.

במבט קדימה

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

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 8 באוגוסט, 2017.

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - דוח בסיסי הצמדה

נספח ו' - 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 IFRS 11 "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

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 30 ביוני</u>		
2016	2016	2017	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			רכוש שוטף
325,240	284,616	228,030	מזומנים ושווי מזומנים
23,333	21,888	20,672	לקוחות
638	651	590	נכסי מס שוטפים, נטו
47,955	24,809	59,318	חייבים ויתרות חובה
16,425	-	16,425	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
<u>413,591</u>	<u>331,964</u>	<u>325,035</u>	
			רכוש בלתי שוטף
9,033,443	8,713,101	9,439,923	נדל"ן להשקעה
412,913	403,472	459,753	נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>9,446,356</u>	<u>9,116,573</u>	<u>9,899,676</u>	
94,632	23,327	104,442	יתרות חובה לזמן ארוך
38,969	19,310	38,683	רכוש קבוע, נטו
<u>9,579,957</u>	<u>9,159,210</u>	<u>10,042,801</u>	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
<u>9,993,548</u>	<u>9,491,174</u>	<u>10,367,836</u>	סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
784,865	818,519	782,488	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
22,150	25,961	19,238	ספקים ונותני שירותים
16,862	14,720	10,258	התחייבויות מס שוטפות, נטו
117,547	165,993	184,230	זכאים ויתרות זכות
12,025	13,042	19,771	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
<u>953,449</u>	<u>1,038,235</u>	<u>1,015,985</u>	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
2,984,214	2,742,517	3,256,260	אגרות חוב
1,215,377	1,260,020	1,200,460	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,933	17,872	18,134	הפרשות
59,303	59,540	47,784	אחרות
804,054	809,602	857,356	מסים נדחים, נטו
<u>5,080,881</u>	<u>4,889,551</u>	<u>5,379,994</u>	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
3,959,253	3,563,421	3,971,894	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(35)	(33)	(37)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,959,218</u>	<u>3,563,388</u>	<u>3,971,857</u>	סך-הכל הון
<u>9,993,548</u>	<u>9,491,174</u>	<u>10,367,836</u>	סך-הכל התחייבויות והון

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2016	2017	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
636,611	156,358	173,387	310,305	343,947	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
67,621	17,365	14,748	34,398	30,179	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
568,990	138,993	158,639	275,907	313,768	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
124,310	68,119	62,090	68,119	61,910	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
693,300	207,112	220,729	344,026	375,678	הוצאות הנחלה וכלליות
43,566	10,637	11,062	20,641	25,295	תרומות
1,771	555	480	1,061	985	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(165)	86	155	(118)	206	רווח מפעולות רגילות
648,128	195,834	209,032	322,442	349,192	הוצאות מימון, נטו
(148,019)	(60,943)	(72,654)	(66,270)	(101,676)	רווח לפני מסים על ההכנסה
500,109	134,891	136,378	256,172	247,516	הכנסות מיסים בגין שינוי חקיקה
114,930	-	-	45,629	-	מסים על ההכנסה
(140,943)	(27,858)	(24,427)	(72,766)	(54,232)	רווח נקי לתקופה
474,096	107,033	111,951	229,035	193,284	
474,099	107,033	111,953	229,036	193,286	מיוחס ל:
(3)	-	(2)	(1)	(2)	בעלים של החברה האם
474,096	107,033	111,951	229,035	193,284	זכויות שאינן מקנות שליטה

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני, 2017:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
774,533	43,854	403,727	67,515	259,437	חלויות שוטפות
338,457	6,093	4,001	68,926	259,437	שנה שנייה
717,357	29,465	4,228	286,249	397,415	שנה שלישית
1,237,957	42,712	4,467	603,096	587,682	שנה רביעית
2,073,517	1,733	7,180	180,020	1,884,584	שנה חמישית ואילך
5,141,821	123,857	423,603	1,205,806	3,388,555	סך הכל פירעונות
97,387					יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח
5,239,208					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

א. דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, מתוכם 6 (שישה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 5 (חמישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")⁷. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק 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 6 חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

נתן חץ - יו"ר דירקטוריון החברה, בעל תואר בוגר BA בכלכלה ומנהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, מכהן כמנכ"ל וכדירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: יו"ר דירקטוריון אנרג'יקס-אנרגיות מתחדשות בע"מ, דירקטור ב-PSP Swiss Properties AG (הנסחרת בציריך, שוויץ), יו"ר דירקטוריון Carr Properties Corp (ושינגטון די.סי. ארה"ב), דירקטור בחברות משותפות לאלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול-Oxford Properties (בוסטון ארה"ב), דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרג'יקס.

אבירם ורטהים - בעל תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב-PSP Swiss Property AG (הנסחרת בציריך, שוויץ), וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרג'יקס ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כדירקטור ב-Carr Properties Corp (ושינגטון די.סי. ארה"ב), כדירקטור בב. גאון אחזקות בע"מ וכיו"ר דירקטוריון א. דורי בניה בע"מ.

מוטי ברזילי - בעל תואר M.B.A במנהל עסקים ו B.A בכלכלה וחשבונאות-מאוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ. דירקטור בחברה, דירקטור ב-Carr Properties Corp (ושינגטון די. סי. ארה"ב), דירקטור בחברות משותפות לאלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול-OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב) וחבר ועדת היגוי של Brockton Capital Funds. לשעבר שותף במשרד רואי החשבון Deloitte ברייטמן אלמגור זהר.

איל גבאי - בעל תואר בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) ובוגר בכלכלה (בהצטיינות יתירה) ותואר שני במנהל עסקים (MBA) - התמחות במימון (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית. דירקטור בחברה וחבר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר ועדת תגמול. מכהן כיו"ר דירקטוריון קופת חולים מאוחדת, כיו"ר דירקטוריון קרן מגורית (קרן ריט למגורים), כיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגננות וכיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תיכוניים, שתיהן חברות מנהלות. כיהן כדירקטור באי.די.בי. פיתוח, כמומחה מטעם ביהמ"ש בהסדר החוב באי.די.בי. פיתוח ואחזקות וכנאמן לביצוע הסדר הנושים באי.די.בי. אחזקות. כיהן בעבר כמנכ"ל משרד ראש הממשלה וכמנהל רשות החברות הממשלתיות; כמו כן כיהן כמנהל הסניף הישראלי של חברת ההשקעות הבינלאומית Babcock & Brown.

גד פניני - רואה חשבון מוסמך, בעל תואר דוקטור במנהל עסקים (Ph.D) מאוניברסיטת בר-אילן, כמו כן, בעל תואר B.Acc בחשבונאות ו-B.Econ בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, מוסמך (מקצועי) לביקורת מערכות מידע (C.I.S.A), מוסמך במדעי המימון (M.S.F) מאוניברסיטת העיר ניו יורק ומוסמך במשפטים (L.L.M) מאוניברסיטת בר-אילן (בהצטיינות). שותף מנהל מאז 1978 במשרד רואי החשבון פניני את פניני שהוקם ב-1955; מנהל חב' אימות - ביקורת מערכות בע"מ, חברה פרטית משפחתית

⁷ 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.

בתחום ביקורת מיוחדת ובתחום הנדל"ן; פעיל בסקטור העסקי כלכלי במגוון שירותים לחברות פרטיות, ציבוריות, משרדי ממשלה ורשויות מקומיות; מרצה באקדמיה במגוון תחומים.

נירה דרור - בעלת תואר MBA במנהל עסקים (אוניברסיטת ת"א, ביי"ס רקאנטי למנהל עסקים); ותואר ראשון ב-Business Administration & B.A. Economics מאוניברסיטת תל אביב. מנכ"לית ויו"ר בחב' נירה דרור בע"מ ליעוץ כלכלי ועסקי. מכהנת כדירקטורית בבנק אגוד לישראל בע"מ, בש. שלמה אחזקות בע"מ, ש. שלמה - חברה לביטוח בע"מ, ישרוטל בע"מ, שרונים - תשתיות מים וביוב רמת השרון, וחברה בוועד המנהל של עמותת תל חי כיתות אמן ו"כפר נהר הירדן". כיהנה בעבר כיו"ר דירקטוריון בי. אייץ. אי יעוץ השקעות גלובליות (ישראל) בע"מ וכן כדירקטורית במגוון חברות לרבות בנק הפועלים בע"מ, קליק סופטוור טכנולוגיות בע"מ, דיקלה חברה לביטוח בע"מ, צור שמיר חברה לביטוח בע"מ.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2016.

ב. 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 ביולי 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 אבנר רואה חשבון".

היקף העסקה

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2016 בהיקף של כ-500 שעות.

תכנית הביקורת

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

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

תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת. בשנת 2016 הוגשו בכתב לחברה ולוועדת הביקורת ונדונו חמישה דוחות מבקר הפנים.

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

המבקר הפנימי מגיש את 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. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים.

בשנת 2016 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-100 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

ג. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה מונה תשעה דירקטורים חברי דירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהיים, מוטי ברזילי, גד פניני (דירקטור חיצוני), נירה דרור (דירקטורית חיצונית), אמיר עמר, איל גבאי, יחיאל גוטמן ובנימין (בני) גנץ כאשר שישה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שפורטו בסעיף א. לעיל.

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

פרטים על חברי הוועדה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת. הוועדה מונה ארבעה חברים והם: גד פניני (דירקטור חיצוני) המכהן כיו"ר הוועדה, נירה דרור (דירקטורית חיצונית) וכן איל גבאי ויחיאל גוטמן (שהינם דירקטורים בלתי תלויים).

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

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף א. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2016. עובר למינויים, מסרו חברי הוועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 2 באוגוסט 2017. בישיבת הוועדה השתתפו שלושה מחברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, היועצת המשפטית, החשב ורואי החשבון המבקרים, שמאית החברה והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון השני של שנת 2017. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה. כמו כן, ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושמו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

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

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 8 באוגוסט 2017. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון נכחו שמונה חברי דירקטוריון.

ד. הדירקטוריון

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון שתי ישיבות והוועדה לאישור הדוחות הכספיים קיימה שתי ישיבות.

ה. תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 למאי 2012, אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על-ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט, 2011, אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות החברה, נושאי המשרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסום של דיווחים מידיים, איתור, אישור ודווח על עסקאות המעוררות חשש לעניין אישי של נושאי משרה או בעלי שליטה, איסור שימוש במידע פנים, מניעת תרמית ומניפולציה, קיום מנגנוני פיקוח, דיווח ובקרה וכן קביעת כללי פעילות והתנהגות לצד תהליכי עבודה שמטרתם ליצור בקרות על תהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרתם, דרכי טיפול והפקת לקחים. דירקטוריון החברה מינה את היועצת המשפטית ומזכירת החברה, עו"ד אסנת הוכמן-גרהרד, כממונה על האכיפה הפנימית בתחום ניירות ערך. תפקידה הינו, בין היתר, לדאוג להטמעת התכנית בקרב עובדי החברה, לדאוג לביצועה היעיל והאפקטיבי, לרבות בדרך של קיום הדרכות ומעקב ולפעול לעדכונה מעת לעת לפי הצורך.

ו. תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2016 תרמה החברה סך של כ-2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרתיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 ו-IFRS 13. **בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים.** בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינויים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות. שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2016 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 18 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ-211 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-155 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-18 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 כל הליך משפטי קיימת אי וודאות, 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 ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבילי הציבור

ח' : להלן נתונים עדכניים ליום 30.06.2017 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה :

סח"כ	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה א')	(באלפים)
	31.3.16	31.7.14	2.7.2012	31.12.2009	5.6.2006	מועד הנפקה
	276,047	241,941	343,950	168,000	500,000	עודד נקוב במועד ההנפקה
3,261,089	664,639	453,744	1,359,546	396,207	386,953	עודד נקוב ליום 30.06.2017
3,383,225	664,639	453,744	1,379,770	427,036	458,036	עודד נקוב צמוד ליום 30.06.2017
3,489,007	670,496	455,217	1,467,407	437,732	458,155	עודד ביחיות הכספיים ליום 30.06.2017
3,568,809	704,451	495,398	1,573,131	471,923	323,906	שווי בורסאי ליום 30.06.2017
124,046	10,888	14,461	66,028	10,251	22,418	ריבית שנצברה ליום 30.06.2017
	3.39%	3.2%	4.8%	4.9%	4.95%	שיעור ריבית קבועה לשנה

נספח ז' - דוחות דירוג

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מילדי שפרסמה החברה ביום 12.7.2017 מספר אסמכתא [2017-15-073071](#).
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראליית לדירוג נירוט-ערך בע"מ ראה דוח מילדי שפרסמה החברה ביום 26.12.2016 מספר אסמכתא [2016-15-143083](#).

		אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
	אמת המידה	
סטטוס עמידה לתאריך הדיו"ח	היחס נכון לתאריך הדיווחות	
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שלילי;
עומדים בתנאי	7.62	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מותקן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחורות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים בריציפות;
עומדים בתנאי	48%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחורות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-7.9 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב.	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), בגובה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של חלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי		<ul style="list-style-type: none"> הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
סטטוס עמידה לתאריך חז"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	4	הונה העצמי של החברה גברה מסד השווה ל-1 מיליארד ש"ח:
עומדים בתנאי	7.62	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקן שנת עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים במקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	48%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי שווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	כ-7.9 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגובה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	<ul style="list-style-type: none"> הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים:

		אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
	אמת המידה	
סטטוס עמידה לתאריך חז"ח	היחס נכון לתאריך הדיווחת	
עומדים בתנאי	4	<ul style="list-style-type: none"> הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים נקאיים, למסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושוי מזומנים, פקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחורות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה). דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחורות במשך שני רבעונים רצופים; שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגובה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של חלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

אמות השקעות בע"מ
דוח בסיסי הצמדה ליום 30.6.17

נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 30 ביוני 2017 (באלפי ש"ח):

סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	אירו	דולר ארה"ב	דולר קנדי	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
215,324	0	212,380	0	0	283	2,661	רכוש שוטף כספי
18,756	0	18,756	0		0	0	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
74	74	0	0		0	0	נכסי מס שוטפים, נטו
64,461	33,180	26,045	5,236		0	0	חייבים ויתרות חובה
16,425	16,425	0	0		0	0	נדל"ן להשקעה המוהזק למכירה
315,040	49,679	257,181	5,236	0	283	2,661	סה"כ רכוש שוטף כספי
458,689	319,911	0	133,964	4,814		0	מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,563	1,949	22,133	1,481			0	יתרות חובה לזמן ארוך
799,292	371,539	279,314	140,681	4,814	283	2,661	סך נכסים כספיים
9,356,796	9,356,796	0	0			0	נדל"ן להשקעה
38,617	38,617	0	0			0	רכוש קבוע, נטו
9,395,413	9,395,413	0	0	0	0	0	סך נכסים לא כספיים
10,194,705	9,766,952	279,314	140,681	4,814	283	2,661	סך הנכסים
741,524	0	407,868	333,656			0	התחייבויות שוטפות
18,342	0	18,342	0			0	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
9,226	9,226	0	0			0	ספקים ונותני שירותים
183,068	23,994	37,615	121,459			0	התחייבויות מס שוטפות זכאים ויתרות זכות
19,771	7,575	12,196	0			0	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
971,931	40,795	476,021	455,115	0	0	0	סך הכל התחייבויות שוטפות
3,256,260	0	28,747	3,227,513			0	התחייבויות שאינן שוטפות
1,120,454	0	0	1,120,454			0	אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
4,376,714	0	28,747	4,347,967	0	0	0	סך התחייבויות כספיות
815,110	815,110	0	0			0	מיסים נדחים
18,134	18,134	0	0			0	הפרשות
40,959	26,248	14,711	0			0	אחרות
874,203	859,492	14,711	0	0	0	0	סך התחייבויות לא כספיות
6,222,848	900,287	519,479	4,803,082	0	0	0	סך ההתחייבויות
(4,549,353)	330,744	(225,454)	(4,662,401)	4,814	283	2,661	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

נספח ו'- דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

דו"ח רבעוני ליום ה-30 ביוני 2017



אמות השקעות כע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

2017 ליום ה-30 ביוני



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017**

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "אמות השקעות בע"מ" החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-31% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2017, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-39% וכ-38% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-242,105 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2017, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינה כ-9,975 וכ-6,460 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 8 באוגוסט 2017

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
292,350	274,169	215,324
21,977	19,377	18,756
222	220	74
55,530	28,396	64,461
16,425	-	16,425
386,504	322,162	315,040
8,564,632	8,240,941	8,967,461
352,510	346,646	389,335
8,917,142	8,587,587	9,356,796
444,654	313,660	458,689
14,352	6,022	25,563
38,892	19,235	38,617
9,415,040	8,926,504	9,879,665
9,801,544	9,248,666	10,194,705
738,539	734,495	741,524
20,954	23,765	18,342
13,847	13,408	9,226
117,216	165,174	183,068
11,987	12,066	19,771
902,543	948,908	971,931
2,984,214	2,742,517	3,256,260
1,132,496	1,173,791	1,120,454
17,933	17,872	18,134
41,871	38,375	40,959
763,269	763,815	815,110
4,939,783	4,736,370	5,250,917
3,959,253	3,563,421	3,971,894
(35)	(33)	(37)
3,959,218	3,563,388	3,971,857
9,801,544	9,248,666	10,194,705

רכוש שוטף
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
נדליין להשקעה מוחזק למכירה
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף
נדליין להשקעה
נדליין להשקעה בהקמה

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
הפרשות
אחרות
התחייבויות מסים נדחים

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון

הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך-הכל הון

סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
8 באוגוסט, 2017

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
599,497	147,091	164,282	291,379	325,657
63,927	16,476	14,485	32,649	28,889
535,570	130,615	149,797	258,730	296,768
125,328	64,592	59,145	64,592	59,145
660,898	195,207	208,942	323,322	355,913
38,641	9,586	9,682	18,303	22,559
1,771	555	480	1,061	985
31	27	153	131	213
620,455	185,039	198,627	303,827	332,156
208	33	20	41	35
(142,432)	(58,626)	(71,410)	(63,771)	(99,847)
(142,224)	(58,593)	(71,390)	(63,730)	(99,812)
23,389	6,492	7,602	14,355	12,155
501,620	132,938	134,839	254,452	244,499
(27,524)	(25,905)	(22,888)	(25,417)	(51,215)
474,096	107,033	111,951	229,035	193,284
474,099	107,033	111,953	229,036	193,286
(3)	-	(2)	(1)	(2)
474,096	107,033	111,951	229,035	193,284
1.65	0.37	0.36	0.81	0.62
1.64	0.37	0.36	0.81	0.62
287,682	286,268	311,240	281,152	310,084
289,384	286,998	313,674	281,539	312,288

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

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

מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

סך-הכל

בדילול מלא

סך-הכל

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

בסיסי

בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
474,096	107,033	111,951	229,035	193,284
12	(5)	45	(7)	10
<u>474,108</u>	<u>107,028</u>	<u>111,996</u>	<u>229,028</u>	<u>193,294</u>
474,111	107,028	111,998	229,029	193,296
(3)	-	(2)	(1)	(2)
<u>474,108</u>	<u>107,028</u>	<u>111,996</u>	<u>229,028</u>	<u>193,294</u>

רווח נקי לתקופה
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
 חוץ

סה"כ רווח כולל לתקופה
מיוחס ל:

בעלים של החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות מזרחות כספיים של פעילות חוץ		קורן הון בנין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	פרימיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח	הון עצמי
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח				
3,959,218	(35)	3,959,253	(47)	1,632,517	6,646	1,971,034	349,103	3,959,218
193,284	(2)	193,286	-	193,286	-	-	-	193,284
10	-	10	10	-	-	-	-	10
193,294	(2)	193,296	10	193,286	-	-	-	193,294
51,973	-	51,973	-	-	(4,521)	51,948	4,546	51,973
2,996	-	2,996	-	-	2,996	-	-	2,996
(235,624)	-	(235,624)	-	(235,624)	-	-	-	(235,624)
3,971,857	(37)	3,971,894	(37)	1,590,179	5,121	2,022,982	353,649	3,971,857

הביאורים המצורפים לזוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניינים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 בינואר 2017
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה

מניוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2017

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מייחס לפעילי המניות של החברה	התאמות הנובעות מיתרונם דוחות של כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואתרות		תקבולים על חשבון כתבי אופציות אלפי ש"ח	על פרימיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח
					אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
3,256,090	(32)	3,256,122	(59)	1,380,276	8,638	7,237	1,544,265	315,765	
229,035	(1)	229,036	(7)	229,036	-	-	-	-	
(7)	-	(7)	(7)	-	-	-	-	-	
229,028	(1)	229,029	(7)	229,036	-	-	-	-	
161,407	-	161,407	-	-	-	(7,237)	153,993	14,651	
19,377	-	19,377	-	-	(5,949)	-	23,095	2,231	
1,949	-	1,949	-	-	1,949	-	-	-	
40	-	40	-	-	40	-	-	-	
345	-	345	-	-	-	-	317	28	
(104,848)	-	(104,848)	-	(104,848)	-	-	-	-	
3,563,388	(33)	3,563,421	(66)	1,504,464	4,678	-	1,721,670	332,675	

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

דגיברנד שהוכרז נשולם
יתרה ליום 30 ביוני 2016

יתרה ליום 1 בינואר 2016
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה

תפקדת הון מניות וכתבי אופציה
מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות
לדירקטורים

מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה

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

		התאמות		קוד הון בנין		הון המניות	
סד-הכל	זכויות שאינן מקונות	סד-הכל מניית לפעלי המניות של המבורה	הנובעות מתרגום זרותות כספיים של פעילות חוץ	עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	פרמיה על מניות	הון המניות	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,882,329	(35)	3,882,364	(82)	1,540,483	6,619	1,985,002	350,342
111,951	(2)	111,953	-	111,953	-	-	-
45	-	45	45	-	-	-	-
111,996	(2)	111,998	45	111,953	-	-	-
38,016	-	38,016	-	-	(3,271)	37,980	3,307
1,773	-	1,773	-	-	1,773	-	-
(62,257)	-	(62,257)	-	(62,257)	-	-	-
3,971,857	(37)	3,971,894	(37)	1,590,179	5,121	2,022,982	353,649

הביאורים המצורפים לזרותות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניגיים מהוויים חלק בלתי נפרד מהם

יתרה ליום 1 באפריל 2017

רווח נקי לתקופה

סה"כ רווח כולל לתקופה

מנימש כתבי אופציות לעובדים

זקופת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2017

אמות השקעות בע"מ
זרותות תמציתיות מאוחדים על השניונים בתון
 (בלתי מבוקר)

סד-הכל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות		קרו הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	על תקבילים על חשבון כתבי אופציות	על פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			מתגונן זרותות כספיים של פעילות חוץ	אלפי ש"ח				
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,383,655	(33)	3,383,688	(61)	1,454,996	3,620	5,745	1,598,469	320,919
107,033	-	107,033	-	107,033	-	-	-	-
(5)	-	(5)	(5)	-	-	-	-	-
107,028	-	107,028	(5)	107,033	-	-	-	-
127,770	-	127,770	-	-	-	(5,745)	121,884	11,631
1,299	-	1,299	-	-	(143)	-	1,317	125
1,181	-	1,181	-	-	1,181	-	-	-
20	-	20	-	-	20	-	-	-
(57,565)	-	(57,565)	-	(57,565)	-	-	-	-
3,563,388	(33)	3,563,421	(66)	1,504,464	4,678	-	1,721,670	332,675

הביאורים המפורטים לזרותות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניינים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

יתרה ליום 1 באפריל 2016
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 תפקת הון מניות וכתבי אופציה
 ממוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות ותפקה
 לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 ביוני 2016

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

הון עצמי	זכויות שאיון מקנות	סד-הכל מייחס לבעלי התניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פועלות חוץ	עודפים	קרן הון בנין עסקאות תשלום	תקבילים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,256,090	(32)	3,256,122	(59)	1,380,276	8,638	7,237	1,544,265	315,765
474,096	(3)	474,099	12	474,099	-	-	-	-
12	-	12	12	-	-	-	-	-
474,108	(3)	474,111	12	474,099	-	-	-	-
422,316	-	422,316	-	-	-	(7,237)	398,937	30,616
23,735	-	23,735	-	-	(6,474)	-	27,515	2,694
4,304	-	4,304	-	-	4,304	-	-	-
178	-	178	-	-	178	-	-	-
345	-	345	-	-	-	-	317	28
(221,858)	-	(221,858)	-	(221,858)	-	-	-	-
3,959,218	(35)	3,959,253	(47)	1,632,517	6,646	-	1,971,034	349,103

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

יתרה ליום 1 בינואר 2016
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
תפקת הון מניות וכתבי אופציות
מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים
זקיפת הטבה בנין תשלום מבוטס לדיקטורים
מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה
דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
474,096	107,033	111,951	229,035	193,284
(140,176)	8,418	24,616	(11,435)	64,715
333,920	115,451	136,567	217,600	257,999
(516,709)	(82,285)	(233,814)	(188,317)	(372,367)
-	-	-	-	8,212
(46,091)	(19,278)	(1,120)	(38,620)	(21,042)
(120,366)	-	-	-	-
(2,354)	(750)	(152)	(1,167)	(479)
(685,520)	(102,313)	(235,086)	(228,104)	(385,676)
(303,350)	(11,389)	(11,949)	(257,764)	(23,722)
(221,857)	(104,848)	(235,624)	(104,848)	(235,624)
422,316	127,770	-	161,407	-
931,559	77	-	418,569	-
-	-	266,717	-	266,717
23,735	3,048	35,006	19,377	46,040
(260,941)	(1,704)	(1,815)	(1,704)	(1,815)
7,296	38	1,114	4,524	(945)
598,758	12,992	53,449	239,561	50,651
247,158	26,130	(45,070)	229,057	(77,026)
-	(10)	-	(80)	-
45,192	248,049	260,394	45,192	292,350
292,350	274,169	215,324	274,169	215,324

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת
תזרימי מזומנים - פעילות השקעה
השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו
תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
השקעה בחברות מוחזקות
הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה
תזרימי מזומנים - פעילות מימון
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
דיבידנד ששולם
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה
הנפקת אגרות חוב, נטו
המרת כתבי אופציות לאגרות חוב
מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה
פרעון אגרות חוב לזמן ארוך
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(125,328)	(64,592)	(59,145)	(64,592)	(59,145)
(23,389)	(6,492)	(7,602)	(14,355)	(12,155)
-	120	(391)	117	(378)
4,275	2,100	1,000	2,100	18,000
(27,512)	7,756	18,040	(17,628)	5,512
5,374	8,915	12,685	(100)	11,952
4,482	1,201	1,773	1,989	2,996
22,157	26,147	19,419	22,701	44,402
1,287	210	(113)	511	654
(138,654)	(24,635)	(14,334)	(69,257)	11,838
(1,881)	36	3,723	(1,881)	621
3,784	4,501	(2,743)	567	(6,804)
(13,870)	(1,240)	(4,379)	(5,539)	(8,867)
(4,032)	(832)	(514)	5,034	(1,053)
87	(48)	(124)	86	524
14,390	30,636	42,987	59,555	68,456
(1,522)	33,053	38,950	57,822	52,877
(140,176)	8,418	24,616	(11,435)	64,715
9,833	5,013	6,486	5,013	6,486
-	-	5,933	-	5,933
345	-	-	345	-
159,549	7,087	6,592	19,649	27,579
159	33	20	41	35
3,706	767	1,853	1,283	4,505
4,275	2,100	1,000	2,100	18,000

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

א.

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:**
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי
שווי מאזני
שיערוך (שחיקה) אגרות חוב
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
ומזומנים
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס
מניות
מסים נדחים, נטו
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

עסקאות שלא במזומן

ב.

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות
זכות אחרות
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים

מידע נוסף

ג.

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2017
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2017 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 ולשנה שנתיימה באותו מועד.

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

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

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

ד. **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2017
 (בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
131.189	132.108	3.496	תאריך הדוחות הכספיים
131.455	131.057	3.846	ליום 30 ביוני 2017
131.189	131.189	3.845	ליום 30 ביוני 2016
			ליום 31 בדצמבר 2016
%	%	%	שיעורי השינוי:
-	0.70	(9.08)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017
-	(0.40)	(1.44)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016
(0.10)	0.90	(3.74)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017
1.02	0.51	2.12	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2016
(0.20)	(0.30)	(1.46)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

שווי הוגן		שווי הוגן		שווי הוגן		התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפת)
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2016	אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2016	אלפי ש"ח	ליום 30 ביוני 2017	אלפי ש"ח	
1,225,098	1,202,373	1,257,115	1,242,759	1,199,013	1,190,703	
3,480,909	3,247,589	3,090,667	3,003,446	3,592,604	3,518,003	
4,706,007	4,449,962	4,347,782	4,246,205	4,791,617	4,708,706	

ב. רמות שווי הוגן
 חישוב השווי ההוגן של הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה, הינו בהתאם לרמה 3.
 חישוב השווי ההוגן של אגרות החוב, הינו בהתאם לרמה 1.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2017
(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים
ביום 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 3,650,056 כתבי אופציה, ל-56 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).
בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו)(7) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ב. מיסים על הכנסה
בהמשך לביאור 15 (ח) (3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 של החברה, בחודש יוני 2017, התקבל פסק דין בבית המשפט המחוזי במסגרתו נדחה ערעור החברה בעניין הסוגיה הפתוחה משנת 2008. קיימת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים. בכוונת החברה להגיש ערעור לבית המשפט העליון.

ג. דיבידנד שהוכרז
בחודש מרץ 2017 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים, כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה, וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד סך של 22 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בנוסף, דירקטוריון החברה קיבל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד נוסף בסך של 36 אגורות למניה.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי, 2017 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2017 בסך של 20 אגורות למניה לרבעון הראשון, סך הדיבידנד ששילמה החברה באפריל ויוני 2017 עמד על 76 אגורות למניה (כ-236 מליון ש"ח).
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש אוגוסט, 2017 על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2017 בסך של 22 אגורות למניה, (69 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר, 2017.

ד. אגרות חוב
בחודש אפריל 2017, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 6 באפריל 2017, 2,613,200 כתבי אופציה (סדרה 8) כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש ל-100 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ה') כנגד תשלום מחיר מימוש בסך של 100 ש"ח (לא צמוד). תקופת מימוש האופציה היתה עד ליום 29 ביוני 2017. כל כתבי האופציה מומשו וסך התמורה שהתקבלה, הסתכמה לסך של כ-270 מיליון ש"ח אשר משקפת ריבית אפקטיבית של כ- 2% (בהלקח השפעת עסקת הגידור).

ה. מסגרות אשראי
בחודש יולי 2017, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הארכת מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח לתקופה של שלוש שנים נוספות עד דצמבר 2020.

ו. עסקאות בתקופת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה ובהקמה:

בנין משרדים במבשרת ציון
בחודש ינואר 2017, רכשה החברה מרכז רפואי במבשרת ציון, ירושלים תמורת סך של כ-79 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה). הנכס הינו ברמת גמר טובה וממוקם במיקום מרכזי. המבנה כולל שלוש קומות עיליות בשטח של כ-3,500 מ"ר וכן שתי קומות חניה תת קרקעית. הנכס מושכר במלואו ויניב לחברה NOI שנתי בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח.

בנין משרדים ברחוב הברזל
בחודש מאי 2017, הושלמה עסקה הרכישה של הבניין. הבניין כולל כ-13,600 מ"ר שטחי השכרה עיליים, הכוללים קומת קרקע מסחרית ומעליה 7 קומות וכן חניון תת קרקעי בן 3 מפלסים ובו 312 מקומות חניה. היקף ההשקעה של החברה ברכישת הנכס, לרבות השתתפות בעלות עבודות הגמר לשוכרים קיימים, מוערך בסך של 290 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה). להערכת החברה ה-NOI הצפוי להתקבל מהפרויקט בתפוסה מלאה הינו כ-20-19 מיליון ש"ח לשנה. נכון למועד פרסום הדוח הושכרו כ-90% משטחי הפרויקט לתקופות של 5 שנים ומעלה.

דו"ח רבעוני ליום ה-30 ביוני 2017



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים נפרדים

2017 ליום ה-30 ביוני



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 ביוני 2017

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2017

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

46	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
47	נתונים על המצב הכספי
48	נתונים על הרווח והפסד
49	נתונים על הרווח הכולל
50-51	נתונים על תזרימי המזומנים
52	מידע נוסף

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

א.ג.נ.,

**הנדון: דוח מיוחד לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2017, ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 ביוני 2017 הסתכם לסך של 1,400,815 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 79,468 ו- 41,432 אלפי ש"ח לתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

בהתבסס על סקירתנו ועל דוחות הסקירה של רואי חשבון אחרים, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 8 באוגוסט 2017

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
265,496	253,505	180,147
13,586	10,292	10,959
60,156	55,591	64,828
16,425	-	16,425
355,663	319,388	272,359
5,075,220	4,916,956	5,284,051
334,509	272,331	371,227
5,409,729	5,189,287	5,655,278
2,211,249	2,040,197	2,417,099
1,560,024	1,462,885	1,648,335
14,326	5,999	23,631
37,592	17,853	37,426
9,232,920	8,716,221	9,781,769
9,588,583	9,035,609	10,054,128
734,798	730,860	738,635
12,459	13,808	12,272
4,452	4,739	2,444
202,433	258,754	350,587
10,554	10,554	18,250
964,696	1,018,715	1,122,188
2,984,214	2,742,517	3,256,260
1,130,208	1,169,607	1,119,135
17,697	17,697	17,821
5,019	5,009	5,036
28,084	24,001	26,998
499,412	494,642	534,796
4,664,634	4,453,473	4,960,046
3,959,253	3,563,421	3,971,894
9,588,583	9,035,609	10,054,128

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

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

הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות
השקעה בחברות מוחזקות
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
סך-הכל רכוש בלתי שוטף
סך-הכל נכסים

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

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

הון

סך-הכל התחייבויות והון

8 באוגוסט, 2017

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
323,177	78,433	92,842	153,773	183,725
24,815	6,285	5,205	12,986	10,570
298,362	72,148	87,637	140,787	173,155
133,086	63,672	56,821	63,672	56,821
431,448	135,820	144,458	204,459	229,976
27,559	6,998	7,079	12,491	16,310
1,761	550	480	1,056	980
(1,413)	(328)	(219)	(660)	(497)
403,541	128,600	137,118	191,572	213,183
46,489	-	23,602	8,446	35,404
(150,169)	(43,816)	(76,095)	(54,466)	(106,944)
299,861	84,784	84,625	145,552	141,643
193,162	39,880	44,846	97,638	85,027
493,023	124,664	129,471	243,190	226,670
18,924	17,631	17,518	14,154	33,384
474,099	107,033	111,953	229,036	193,286

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות

הכנסות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
474,099	107,033	111,953	229,036	193,286
12	(5)	45	(7)	10
<u>474,111</u>	<u>107,028</u>	<u>111,998</u>	<u>229,029</u>	<u>193,296</u>

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
חוץ

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
474,099	107,033	111,953	229,036	193,286
(327,223)	(51,098)	(36,674)	(123,437)	(56,792)
146,876	55,935	75,279	105,599	136,494
(363,316)	(59,950)	(39,654)	(151,785)	(152,866)
(94,710)	44,203	56,189	75,519	90,149
-	-	-	-	8,212
-	-	(198,041)	-	(198,041)
(46,091)	(19,389)	(3,237)	(38,731)	(21,550)
(2,268)	(695)	(145)	(1,104)	(458)
(506,385)	(35,831)	(184,888)	(116,101)	(274,554)
(221,857)	(104,848)	(235,624)	(104,848)	(235,624)
422,316	127,770	-	161,407	-
931,559	77	-	418,569	-
-	-	266,717	-	266,717
23,735	3,048	35,006	19,377	46,040
(299,824)	(10,522)	(10,966)	(256,034)	(21,754)
(260,941)	(1,704)	(1,815)	(1,704)	(1,815)
7,295	31	1,229	4,518	(853)
602,283	13,852	54,547	241,285	52,711
242,774	33,956	(55,062)	230,783	(85,349)
22,722	219,549	235,209	22,722	265,496
265,496	253,505	180,147	253,505	180,147

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה המוחזק
למכירה

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

השקעה בחברות מוחזקות

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי
הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

המרת כתבי אופציות לאגרות חוב

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(133,086)	(63,672)	(56,821)	(63,672)	(56,821)
(193,162)	(39,880)	(44,846)	(97,638)	(85,027)
4,275	2,100	1,000	2,100	18,000
(26,530)	2,923	7,684	(14,301)	(3,534)
5,400	8,884	12,603	(62)	11,906
4,482	1,201	1,773	1,989	2,996
18,924	17,631	14,518	14,154	28,384
1,023	264	320	495	624
<u>(318,674)</u>	<u>(70,549)</u>	<u>(63,769)</u>	<u>(156,935)</u>	<u>(83,472)</u>
(1,995)	100	1,379	(1,301)	27
2,684	(10,272)	(7,934)	(23,359)	(29,339)
(13,866)	(1,240)	(2,480)	(5,539)	(7,061)
(1,352)	(954)	(334)	4,852	(28)
97	(43)	(12)	88	534
5,883	31,860	36,476	58,757	62,547
(8,549)	19,451	27,095	33,498	26,680
<u>(327,223)</u>	<u>(51,098)</u>	<u>(36,674)</u>	<u>(123,437)</u>	<u>(56,792)</u>
7,500	4,001	5,465	4,001	5,465
-	-	5,933	-	5,933
<u>345</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>345</u>	<u>-</u>
159,133	6,977	6,535	19,415	27,451
159	33	21	41	36
302	36	34	47	688
<u>4,275</u>	<u>2,100</u>	<u>1,000</u>	<u>2,100</u>	<u>18,000</u>

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות

מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2016 ולתקופה של שנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2016.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2017.

דו"ח רבעוני ליום ה-30 ביוני 2017



אמות השקעות בע"מ

נספחים



אמות השקעות בע"מ
("החברה")

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל – 1970 לרבעון השני של שנת 2017

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2016 (להלן-הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 ביוני 2017 היא **אפקטיבית**.

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן-"החברה") לרבעון השני של שנת 2017 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2016) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להלן-"החברה") לרבעון השני של שנת 2017 (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; וכך-
 - 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; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2016) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.

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



אמות השקעות בע"מ

מגדל אמות אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2 רמת גן 5252007

טל: 03-5760503 פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL