

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



18

דו"ח רבעוני ליום ה-30 ביוני

2018

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

דו"ח דירקטוריון מבט על לתקופה

338 NOI
מיליון ש"ח

239 FFO
מיליון ש"ח

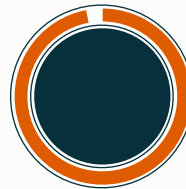
73.1 FFO
אגורות למניה

סך נדל"ן להשקעה

10,680
מיליון ש"ח



נכסים שאינם משועבדים



97%

מיליון ש"ח מסגרות אשראי לא מנוצלות 800

ריבית חוב משוקללת צמודת מדד 2.71%

מה"מ 4.8 שנים

אמות במספרים

נתוני דוחות
30 ביוני 2018
מאוחד מורחב

המספרים הם
במיליוני ₪



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-29	דוח הדירקטוריון
30	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
31	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
32	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
33	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
34-38	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
39-40	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
41-46	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
47-53	דוחות כספיים נפרדים
54-56	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח רבעוני ליום ה-30 ביוני

2018

חברי דירקטוריון

חץ נתן - יושב ראש

ברזילי מוטי

גבאי איל

גוטמן יחיאל

גנץ בנימין

דרור נירה

ורטהים אבירם

עמר אמיר

פניני גד

אמות

השקעות

מבית אלוני חץ

המנהל הכללי
מוסלר אבשלום

רואי חשבון

ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום

מגדל אמות אטריום,

רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן

5252007

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



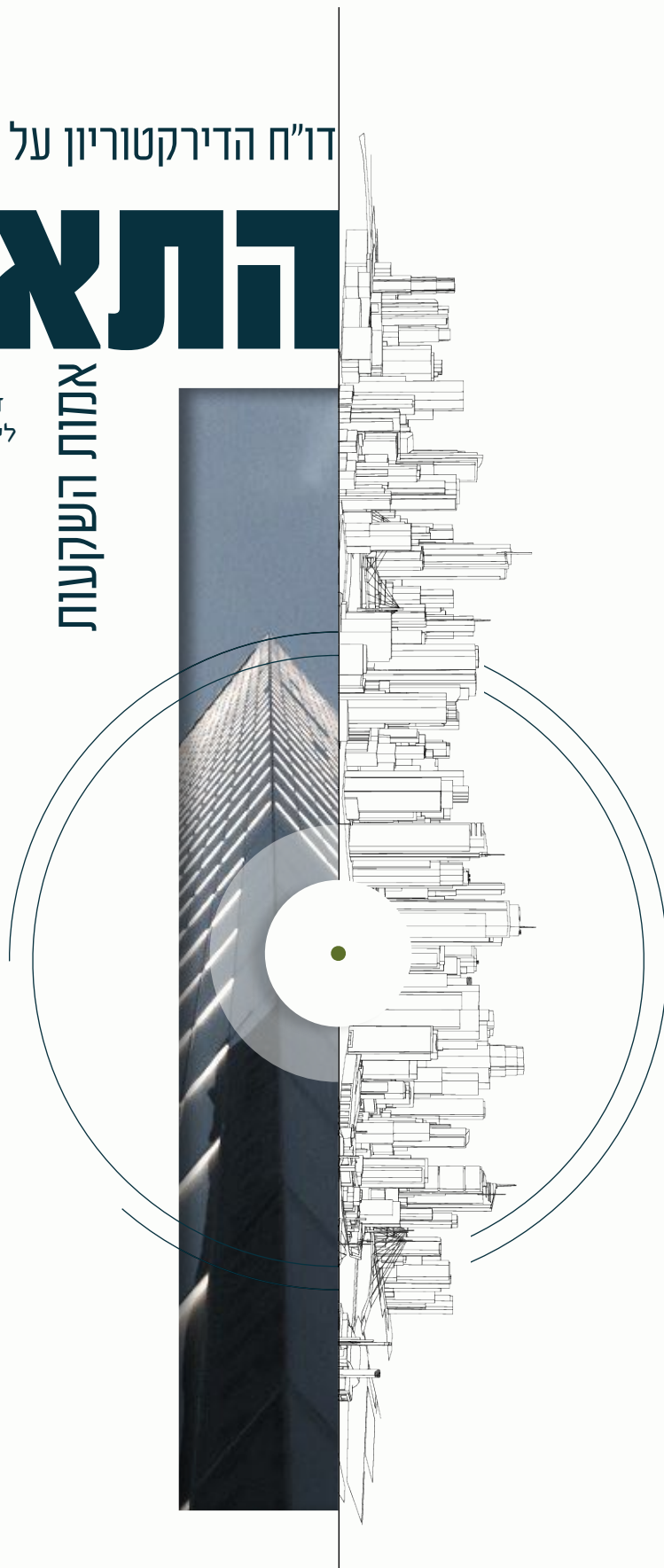
דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני

התאגיד

דו"ח רבעוני
ליום ה-30 ביוני

2018

אמות השקעות



אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2018

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני, 2018 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדוח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדוח הדירקטוריון לשנת 2017.

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 אלונים-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה ב-58% מההון).

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

דגשים לתקופה

- NOI בתקופה המדווחת הסתכם בסך 338 מיליון ש"ח המהווה עליה של 8% לעומת תקופה מקבילה.
- Same Property NOI עלה ברבעון השני ב- 4% לעומת תקופה מקבילה.
- FFO בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 239 מיליון ש"ח המהווה עליה של 15% לעומת תקופה מקבילה.
- FFO למניה בתקופה המדווחת הינו 73.1 אגורות למניה עליה של כ-10% לעומת תקופה מקבילה.

- גיוס הון עצמי בסך 331 מיליון ש"ח.
- גיוס חוב בסך 667 מיליון ש"ח, באמצעות הרחבת סדרות אג"ח קיימות.

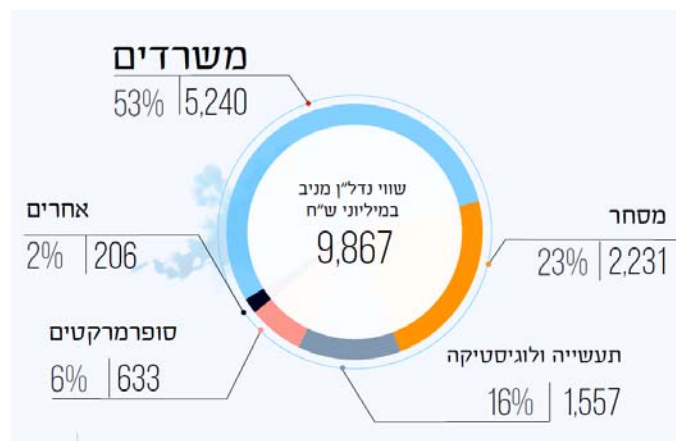
- רכישת שני נכסים לוגיסטיים תמורת סך של כ- 320 מיליון ש"ח, בשטח כולל של כ- 47,000 מ"ר אשר מניבים לחברה NOI שנתי של כ- 20 מיליון ש"ח.
- הסכם עם שופרסל בע"מ להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 34,000 מ"ר אשר יושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכה (חלק החברה 75%).
- בחודש יולי 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי חתמה החברה על הסכם לרכישת מחצית מזכויות החכירה המהוונות במגרש בשטח של כ- 16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני ברק, תמורת סך של 100 מיליון ש"ח, להקמת פרויקט בהיקף של 75 אלף מ"ר עילי לשיווק (חלק החברה 50%).

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני, 2018 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 101 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.3 מיליון מ"ר חלק החברה, 830 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-454 אלפי מ"ר שטחי חניה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (88%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,600 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.06.18 הינו 97.3% (97.4% ל-31.12.17). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם טרם אוכלסו.

להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים:



בנוסף, לחברה 8 חטיבות קרקע וזכויות לפיתוח עתידי ו-3 נכסים בהקמה.

אסטרטגיה עסקית

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות מתוך ראייה ארוכת טווח. על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, מסחר, סופרמרקטים, תעשייה ולוגיסטיקה.
- פיזור גאוגרפי נרחב.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- יכולת ניהולית להשבת פורטפוליו הנכסים הקיימים.
- הקמה ופיתוח נכסים בייזום אשר מהווים את מנוע הצמיחה בחברה (עד 15% מסך שווי הנדל"ן). החברה מקפידה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה, התורמת לאיכות החיים של הדיירים ולצמצום עלויות התפעול וכן מחזקת את האחריות הסביבתית בחברה.

שמירה על חוסן פיננסי באמצעות מח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות ונכסים בלתי משועבדים, כל אלו מאפשרים לחברה גמישות בעתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

נכסים שנרכשו והתקשרויות חדשות במהלך התקופה המדווחת ולאחר תאריך הדוח

1. מתחם לוגיסטי במודיעין

בחודש ינואר 2018, רכשה החברה מתחם לוגיסטי במודיעין, תמורת סך של 280 מיליון ש"ח. המתחם כולל שני מבנים בשטח כולל של 36,000 מ"ר וזכויות בנייה נוספות. המבנים מושכרים במלואם לארבעה שוכרים מובילים בהסכמי שכירות ארוכים לתקופות של 5 שנים ומעלה ובתוספת תקופות אופציה. ה-NOI בפועל בפרויקט הינו 16 מיליון ש"ח לשנה.

2. מבנה לוגיסטי באריאל

בחודש פברואר 2018 רכשה החברה מבנה לוגיסטי באריאל, תמורת סך של כ- 38.5 מיליון ש"ח. המבנה כולל שטח של כ- 11,000 מ"ר. המבנה מושכר במלואו לשוכר יחיד בהסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 12 שנים ובתוספת תקופת אופציה. ה-NOI בפועל בפרויקט הינו 3.2 מיליון ש"ח לשנה.

3. מרכז לוגיסטי אוטומטי לפעילות Online שופרסל מודיעין

בחודש מאי 2018, התקשרה החברה עם שופרסל בע"מ בהסכם להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 34,000 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 6,000 מ"ר. המרכז הלוגיסטי יושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה (חלק החברה 75%).

4. מתחם ה-100 ראשון לציון מערב

בחודש יוני 2018, זכתה החברה במכרז של עיריית ראשון לציון להקמת כ- 19,000 מ"ר ברוטו עילי לתעסוקה במתחם ה-1000 בראשון לציון מערב בתמורה ל-30 מיליון ש"ח, אשר שולמה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

5. מתחם הלח"י בני ברק

בחודש יולי 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי חתמה החברה על הסכם עם חב' אלייד נדל"ן בע"מ ("אלייד") על הסכם לרכישת מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ- 16.4 דונם ברחוב הלח"י בבנק ברק, תמורת סך של 100 מיליון ש"ח, להקמת פרויקט בהיקף של 75,000 מ"ר עילי לשיווק (חלק החברה 50%).

מבט על נתוני החברה – דוחות מאוחדים מורחבים

2017	4-6/17	4-6/18	% שינוי 2017/18	1-6/17	1-6/18	% שינוי 2017/18	
635	159	171	8%	314	338	8%	NOI
428	112	170	52%	193	248	28%	רווח נקי
(*) 430	107	122	14%	207	239	15%	FFO ריאלי
(*) 137.5	34.5	37.3	8%	66.7	73.1	10%	FFO למניה (אגורות)

*בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש.

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים¹:

שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.18	שעור תפוסה ליום 30.06.18	שווי נכסים להשבחה ליום 30.06.18	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.18	NOI לתקופה 1-6/18	שטח עילי ליום 30.06.18	שימושים
באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
547,348	95.8%		5,240,389	177,751	361,312	משרדים
88,712	95.6%		2,231,285	76,771	120,390	מרכזים מסחריים
77,937	99%		1,556,682	54,738	288,546	לוגיסטיקה ופארקים תעשייתיים
-	100%		632,725	21,248	38,889	סופרמרקטים
-	100%	88,015	205,715	7,258	20,988	אחרות
713,997	97.3%	88,015	(*)9,866,796	(**)337,988	(***) 830,125	סך הכל

שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.06.18	שעור תפוסה ליום 30.06.18	שווי נכסים להשבחה ליום 30.06.18	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.06.18	NOI לתקופה 1-6/18	שטח עילי ליום 30.06.18	אזור גיאוגרפי
באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
403,751	94.4%	24,737	3,561,429	118,812	197,845	מעגל 1
150,210	97.6%	63,278	3,328,201	114,817	290,519	מעגל 2
73,924	98.7%		1,817,306	62,634	226,318	מעגל 3
86,112	98.1%		1,159,860	41,503	115,443	מעגל 4
713,997	97.3%	88,015	(*)9,866,796	(**)337,988	(***)830,125	סך הכל

(*) לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי.

(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

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

¹ כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

לחברה 3 פרויקטים בשלבי תכנון ובניה אשר חלק החברה בהם הינו 90 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הכולל בפרויקטים הינו 1 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה בהם במהלך 3 שנים הבאות הינה 0.7 מיליארד ש"ח.

1. ToHa1 (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 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%).

בניית המגדל מצויה בשלבי בנייה מתקדמים. השותפות מעריכות כי **הקמת ToHa1 צפויה להסתיים בסוף שנת 2018 ואכלוס המגדל יבוצע במהלך שנת 2019**. היקף ההשקעה של החברה בהקמת ToHa1 מוערך בסך של 950 מיליון ש"ח ומתוכה נותרו להשקעה 350 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

נכון לתאריך הדוח, שווקו 48 אלף מ"ר המהווים 85% משטחי המגדל (מתוכם 73% חתומים). השותפות צופות כי על סמך החוזים שנחתמו וצפי ליתרת ההשכרות ה-NOI שיניב המגדל בתפוסה מלאה ינוע בין 90-100 מיליון ש"ח (חלק החברה 45-50 מיליון ש"ח). בעקבות האמור לעיל, רשמה החברה לראשונה שיערוך בגין הפרויקט בהיקף של כ-75 מיליון ש"ח (חלק החברה).

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 מוקם על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מגדל משרדים בן 13 קומות מעל שטחי מסחר, בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 4 קומות. לפרויקט פוטנציאל זכויות בנייה נוספות (חלק החברה 78%). ההתקשרות בעסקה עם העירייה הינה 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. המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. הפרויקט נמצא בשלבי בניית החניון לאחר סיום חפירה ודיפון. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2020. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 350 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו 43 מיליון ש"ח.

3. פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

בדצמבר 2016, במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל, זכתה החברה במגרש בשטח של 34 דונם במודיעין, וזאת בתמורה לדמי חכירה והוצאות פיתוח מהוונים בסכום של 70 מיליון ש"ח. במאי 2018, התקשרה החברה עם שופרסל בע"מ בהסכם לפיו תמכור החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין. הצדדים יקימו, במתכונת של עסקה משותפת, מרכז לוגיסטי בהיקף של 34,000 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 6,000 מ"ר, כאשר חלקי הצדדים בפרויקט יהיו 75% לחברה ו-25% לשופרסל. המרכז הלוגיסטי יושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב-330 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה מוערך ב-250 מיליון ש"ח). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב-20 מיליון ש"ח לשנה.

לחברה 4 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקימם. חלק החברה בהם הינו 160 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 2 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

1. ToHa2 (מתחם תוצרת הארץ)

בחודש אוגוסט 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי אשרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, להפקדה, תב"ע מקומית לתוספת זכויות בנייה (במסגרת ת"א 5000) להקמת מגדל משרדים נוסף, בשטח של 140 אלף מ"ר עילי ברוטו (חלק החברה 50%). היקף ההשקעה של החברה בהקמת ToHa2 מוערך בסך של 2 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1 מיליארד ש"ח).

2. מתחם הלח"י בני ברק

בחודש יולי 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי חתמה החברה על הסכם עם חב' אלייד נדל"ן בע"מ ("אלייד") לפיו תעביר אלייד, בין באמצעות הקצאת זכויות בשותפות ובין באמצעות מכר, מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ- 16.4 דונם ברחוב הלח"י בני ברק תמורת סך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד (מדרום) לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים יפעלו במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר על המגרש, שיכלול 75,000 מ"ר עילי לשיווק (מתוכם 62,000 מ"ר משרדים וכ- 13,000 מ"ר שטחי מסחר). ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע וללא התאמות לשוכרים והיוונים) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 800 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

3. מתחם ה-100 ראשון לציון מערב

בחודש יוני 2018, זכתה החברה במכרז של עיריית ראשון לציון להקמת כ- 19,000 מ"ר ברוטו עילי לתעסוקה במתחם ה-1000 ראשון לציון מערב בתמורה ל-30 מיליון ש"ח שולמה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

4. פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון

לחברה קרקע עם זכויות בנייה בהיקף של כ- 70,000 מ"ר עילי (חלק החברה 50%). החברה ושותפתה בוחנות אלטרנטיבות שיווקיות.

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 וודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.

להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 30.06.18:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שוי הפרויקט בספרי החברה ליום 30.06.18	עלות בניה משוערת כולל קרקע	יתרה להשלמה ליום 30.06.18	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
ToHa1	תל אביב	משרדים	50%	17	57,000	2018	371	475	175	45-50
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	36,000	2020	43	350	307	28
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	34,000	2020	60	250	196	20
סך הכל				62	127,000		474	1,075	678	93-98

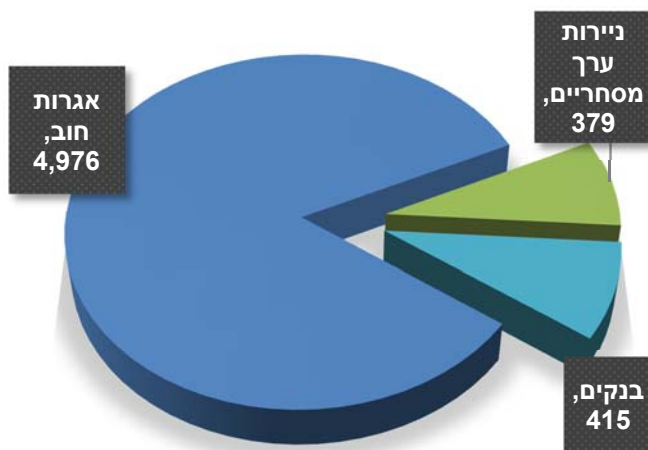
להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי תכנון וייזום ליום 30.06.18:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	עלות בניה משוערת כולל קרקע (*) – חלק החברה במיליוני ש"ח
ToHa2	תל אביב	משרדים	50%		140,000	1,000
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	16.4	75,000	400
מתחם ה-1000	ראשון לציון- מערב	משרדים	100%	3.2	19,000	180
אמות שאול	כפר סבא	משרדים	50%	20	70,000	350
סך הכל					304,000	1,930

(*) עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

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 אכן יצאו לפועל.

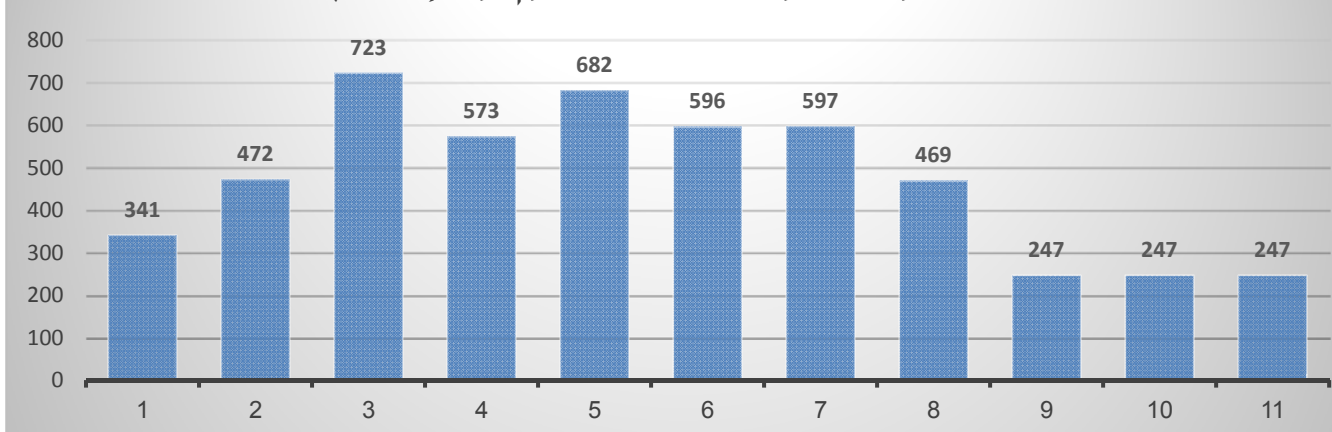
ניהול מבנה חוב



מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל אשר משלב בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום-30 ביוני, 2018 מסתכם ב-5.8 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.8 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.71% (כולל נעמ"ים 2.57%). במהלך התקופה המדווחת ביצעה החברה גיוס חוב כולל של 667 מיליון ש"ח, נטו במח"מ של 6 שנים ובריבית אפקטיבית משוקללת בשיעור של 2% וכן הנפיקה החברה 17.4 מיליון מניות רגילות ו-21.7 מיליון כתבי אופציה (סדרה 9). התמורה נטו שהתקבלה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 331 מיליון ש"ח, נטו. כתוצאה מכך חל שיפור משמעותי בשיעור המינוף אשר ירד ל 46%.

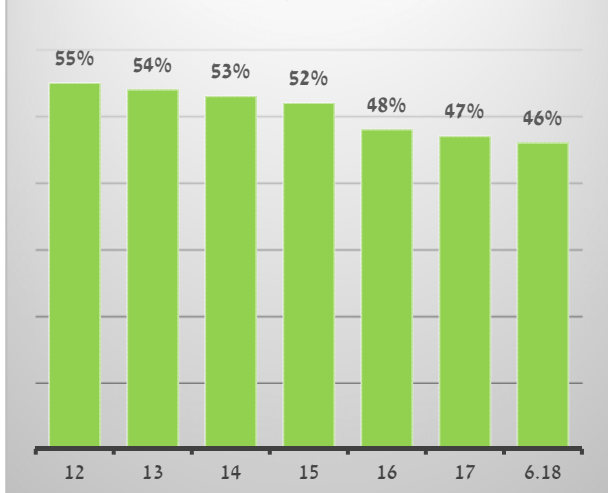
נכון לתאריך הדוח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך 800 מיליון ש"ח ונכסים בלתי משועבדים בהיקף של 97% מנכסי החברה, אשר מאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים ללא פרעון נע"מ (במש"ח)

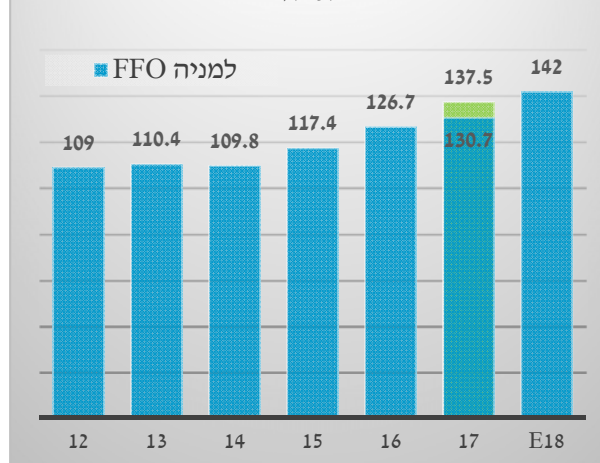


הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב 1 ביולי ומסתיימת ב 30 ביוני, של כל שנה.

שמירה על שיעור מינוף יעיל בחברה באחוזים



צמיחה ב FFO למניה, תוך ירידה בשיעור המינוף במש"ח



(Net Operating Income) NOI

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

להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו 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:

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

<u>באלפי ש"ח</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2018</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2018</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2017</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2017</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2017</u>
נכסים זהים בתקופה ⁽¹⁾	162,524	160,515	158,309	156,868	156,830
נכסים שנרכשו/נמכרו/מוינו לנדל"ן בהקמה	8,307	6,642	2,922	2,705	1,809
NOI - סך הכל	170,831	167,157	161,231	159,573	158,639

(1) Same Property NOI כולל מגדל אמות אטריום.

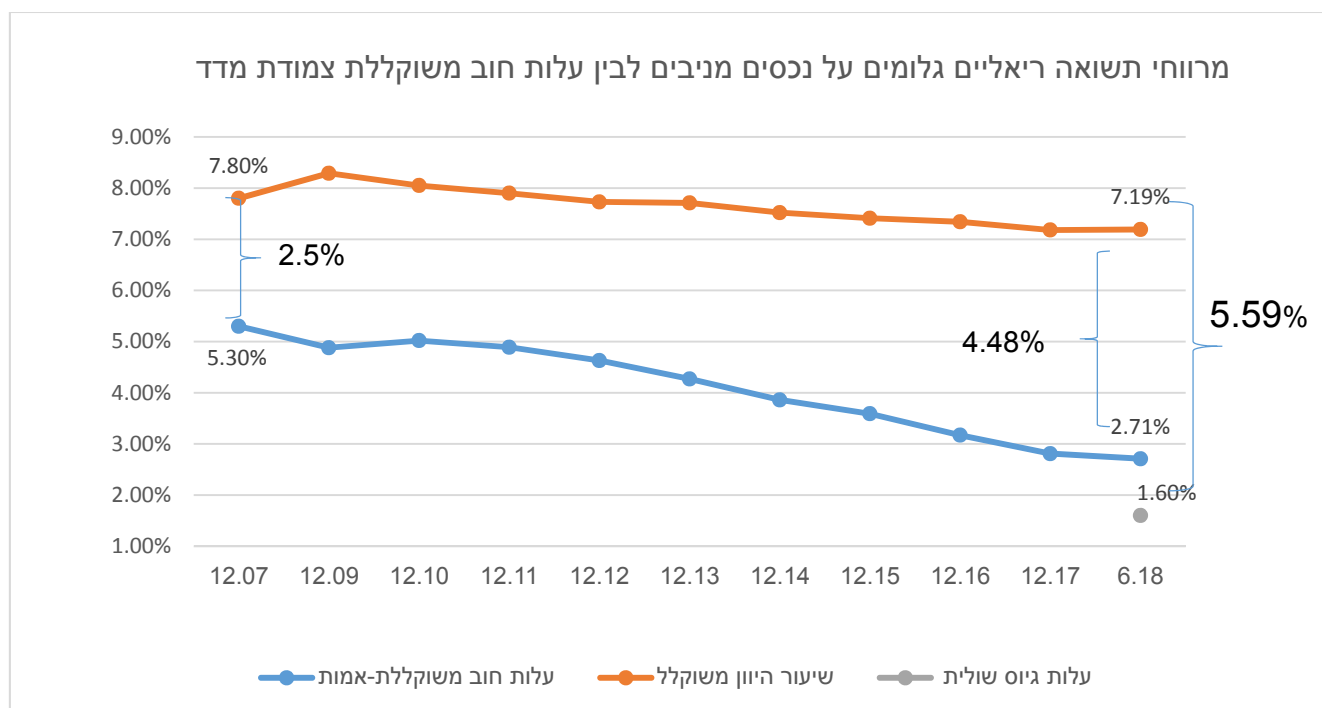
ה-NOI ברבעון השני של שנת 2018 הסתכם לכ-171 מיליון ש"ח לעומת כ-159 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של 8%, הנובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים ומהשלמת אכלוס מגדל אטריום. ה- Same Property NOI ברבעון הנוכחי עלה ב-4% אל מול רבעון מקביל אשתקד.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 ביוני, 2018:

מיליוני ש"ח	
9,966	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני, 2018
(94)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
9,872	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2018
(305)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
59	השקעות צפויות
9,626	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2018
171	NOI רבעון שני 2018 בישראל
684	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2018
8	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
692	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.19%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 12.



(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, בנטרוול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרוול 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):

לשנת 2017	לתקופה 4-6/17	לתקופה 4-6/18	לתקופה 1-6/17	לתקופה 1-6/18	
428,200	111,951	169,649	193,284	248,057	רווח נקי לתקופה
(170,026)	(61,910)	(118,668)	(61,910)	(98,747)	התאמת שווי הוגן
113,689	20,147	32,296	45,855	56,847	מיסים נדחים
17,518	-	-	-	-	הוצאות מימון לא תזרימיות
6,467	1,773	1,696	2,996	2,990	שערך כתבי אופציות ואחרות
3,505	591	1,155	765	1,004	פחת, הפחתות ושונות
399,353	72,552	86,128	180,990	210,151	FFO נומינלי
9,500	34,704	35,967	25,703	28,483	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
408,853	107,256	122,095	206,693	238,634	FFO ריאלי
312,635	311,240	327,532	310,084	326,422	מספר מניות משוקלל
130.8	34.5	37.3	66.7	73.1	FFO למניה (אגורות)
430,014	107,256	122,095	206,693	238,634	FFO ריאלי בנטרוול הוצאות מימון חד פעמיות
312,635	311,240	327,532	310,084	326,422	מספר מניות משוקלל
137.5	34.5	37.3	66.7	73.1	FFO למניה (אגורות) בנטרוול הוצאות מימון חד פעמיות

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-32 מיליון ש"ח (כ-15%), מוסברת בעיקרה מעליה ב-EBITDA ומירידה בריבית הריאלית. FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל-73.1 אגורות, לעומת 66.7 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 10% וזאת אגב גידול של 5% במספר המניות המשוקלל.

תחזית לשנת 2018

במסגרת תוכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2018, נבחנו כלל הנכסים של החברה, כולל השוכרים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2017 והציפייה שלא תהא הרעה נוספת בתנאים הכלכליים במהלך שנת 2018. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2018, כאשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- עליית מדד – עליית מדד שנתית צפויה של כ 1.2%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי השכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2018.

בפועל 2017	תחזית מקורית 2018	תחזית מעודכנת 2018	בפועל 1-6/18	
635	670-680	672-678	338	NOI (במיליוני ש"ח)
² 430	474-484	474-478	239	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
² 138	143-147	(*)141-143	73.1	FFO / למניה (באגורות)

(*) עדכון התחזית נובע כתוצאה מגיוס הון שביצעה החברה בחודש יוני 2018, כך שכמות המניות של החברה גדלה ב-5.3% ושיעור המינוף ירד ל-46%.

המידע בדבר התחזית לשנת 2018 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.

² בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש.

תוצאות הפעילות

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

הערות והסברים	לתקופה		
	1-6/17	1-6/18	
גידול של כ-26 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים ומהשלמת אכלוס מגדל אטריום.	326	352	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	29	29	עלות השכרת הנכסים
	23	22	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר הירידה נובעת מירידה בגובה הריבית הריאלית, כתוצאה מפירעון ההלוואות הבנקאיות כנגד גיוס חוב.	100	90	הוצאות מימון, נטו
	51	65	הוצאות מיסים על ההכנסה
	193	248	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.17	ליום 30.06.18	
העלייה נובעת בעיקרה מרכישת נכסים בסך של כ-319 מיליון ש"ח.	9,112	9,516	סך נדל"ן להשקעה
עיקר הירידה נובעת מעליה במזומנים כתוצאה מגיוסי החוב וההון.	(552)	(64)	הון חוזר
העלייה נובעת מרכישת נכסים חדשים.	4,762	4,848	חוב פיננסי, נטו
הגידול בסך של כ-337 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מרווח נקי בהיקף של 248 מיליון ש"ח מהנפקת הון מניות וכתבי אופציה בהיקף של 331 מיליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בהיקף של 260 מיליון ש"ח.	4,297	4,634	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-**240 מיליון ש"ח** לעומת סך של 258 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.

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2020.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח בתוקף עד 31 בדצמבר, 2019.
- ג. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח אשר הוארכה עד למאי 2022.

נכון לתאריך הדוח לא ניצלה החברה את המסגרות הנ"ל.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2017.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 30 ביוני 2018 הסתכם לסך של 64 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ- 800 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה 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 לדורג AA/Stable. ביולי 2017, 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-5.9 מיליארד ש"ח, מתוכן 5.2 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-9.5 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.06.18 הסתכם לסך של 4.63 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 13.48 ש"ח). ההון העצמי ליום 31.12.17 הסתכם לסך של 4.30 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 13.23 ש"ח).

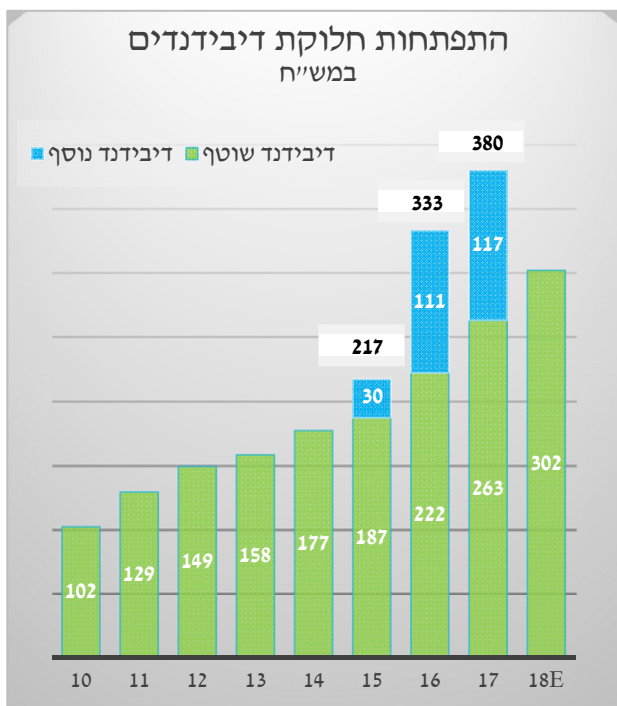
מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2018, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2018 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 90 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 22 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 23 אגורות למניה.

בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי, 2018 על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2018 בסך של 22 אגורות למניה.

באוגוסט 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי בסך של 23 אגורות למניה (79 מיליון ש"ח).

בנוסף, בחודש מרץ 2018, הכריזה החברה על דיבידנד נוסף בגין שנת 2017 בסך של 36 אגורות למניה (117 מיליון ש"ח).



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: 7 באוגוסט, 2018.

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

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

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני		
	2017	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			רכוש שוטף
327,737	228,030	836,720	מזומנים ושווי מזומנים
21,040	20,672	21,284	לקוחות
553	590	904	נכסי מס שוטפים, נטו
27,426	59,318	30,532	חייבים ויתרות חובה
-	16,425	-	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
<u>376,756</u>	<u>325,035</u>	<u>889,440</u>	
			רכוש בלתי שוטף
9,559,722	9,439,923	9,965,880	נדל"ן להשקעה
583,689	459,753	713,997	נדל"ן להשקעה בהקמה
10,143,411	9,899,676	10,679,877	יתרות חובה לזמן ארוך
110,225	104,442	99,583	רכוש קבוע, נטו
38,881	38,683	38,413	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
<u>10,292,517</u>	<u>10,042,801</u>	<u>10,817,873</u>	
<u>10,669,273</u>	<u>10,367,836</u>	<u>11,707,313</u>	סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
749,845	782,488	740,628	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
29,006	19,238	18,527	ספקים ונותני שירותים
37,792	10,258	18,105	התחייבויות מס שוטפות, נטו
131,992	184,230	197,618	זכאים ויתרות זכות
11,906	19,771	11,175	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
<u>960,541</u>	<u>1,015,985</u>	<u>986,053</u>	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
4,086,932	3,256,260	4,710,955	אגרות חוב
359,760	1,200,460	338,861	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,821	18,134	17,821	הפרשות
46,827	47,784	64,210	אחרות
899,947	857,356	955,627	מסים נדחים, נטו
<u>5,411,287</u>	<u>5,379,994</u>	<u>6,087,474</u>	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
4,297,483	3,971,894	4,633,826	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(38)	(37)	(40)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>4,297,445</u>	<u>3,971,857</u>	<u>4,633,786</u>	סך-הכל הון
<u>10,669,273</u>	<u>10,367,836</u>	<u>11,707,313</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		
	2017	2018	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
698,570	173,387	186,413	343,947	368,973	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
63,998	14,748	15,582	30,179	30,985	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
634,572	158,639	170,831	313,768	337,988	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
170,026	62,090	118,668	61,910	98,747	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
804,598	220,729	289,499	375,678	436,735	
48,863	11,062	12,378	25,295	24,382	הוצאות הנהלה וכלליות
2,010	480	500	985	1,002	תרומות
780	155	327	206	426	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
752,945	209,032	276,294	349,192	410,925	רווח מפעולות רגילות
(38,679)	-	-	-	-	הוצאות מימון חד פעמיות ממימון מחדש
(155,729)	(72,654)	(70,625)	(101,676)	(96,061)	הוצאות מימון, נטו
558,537	136,378	205,669	247,516	314,864	רווח לפני מסים על ההכנסה
(130,337)	(24,427)	(36,020)	(54,232)	(66,807)	מסים על ההכנסה
428,200	111,951	169,649	193,284	248,057	רווח נקי לתקופה

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 ביוני 2018 :

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
719,698	39,122	382,583	37,267	260,726	חלויות שוטפות
471,575	28,972	4,249	38,966	399,388	שנה שנייה
722,674	44,860	4,489	40,595	632,730	שנה שלישית
573,339	785	4,744	42,369	525,441	שנה רביעית
3,086,159	3,871	2,472	138,544	2,941,272	שנה חמישית ואילך
5,573,445	117,610	398,537	297,741	4,759,557	סך הכל פירעונות
216,999					יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
5,790,444					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

א. דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

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")³. 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, למועד הדוח מכהנים בחברה שישה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה נתן חץ, אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני ונירה דרור). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2017. נכון ליום פרסום דוח זה מכהנים בחברה חמישה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (כולל שני הדירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה).

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 סטטים 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 סטטים 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.

³ 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.

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 "אלקלעי מונרוב אליאב ושות'".

היקף העסקה

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2017 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 2017, 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.

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-220 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים. בשנת 2017 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-110 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. הדירקטוריון

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון ארבע ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה שתי ישיבות.

ד. 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 פרסומם 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.

ה. תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2017 תרמה החברה סך של 2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרתיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים או בהערכות לגבי עסקאות או עניינים אשר השפעתם הסופית על הדוחות 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 לדוח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS) ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית 18-1 של הרשות לניירות ערך מיום 30 בינואר 2018, החברה זקפה לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017 בביאור 16א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 18 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 267 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-211 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 שבזיכרון

ר1: להלן נתונים עדכניים ליום 30.06.2018 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	ערך נקיוב במועד ההנפקה
4,649,500	1,085,213	1,649,616	1,359,546	297,156	257,969	ערך נקיוב ליום 30.06.2018
4,750,189	1,085,213	1,649,616	1,386,620	321,867	306,873	ערך נקיוב צמוד ליום 30.06.2018
4,966,310	1,108,763	1,770,573	1,452,095	327,966	306,913	ערך בדיחותי המספיים ליום 30.06.2018
5,037,469	1,142,078	1,824,805	1,555,321	354,447	160,818	שווי בוריסאי ליום 30.06.2018
138,332	14,965	34,239	66,371	7,727	15,020	ריבית שנצברת ליום 30.06.2018
	3.39%	3.20%	4.80%	4.90%	4.95%	שיעור ריבית קבועה לשנה

נספח ז' - זוחות זירוג

- לדוח זירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 29.7.2018 מספר אסמכותא [2018-15-070302](#).
- לדוח זירוג עדכני של מעלות, החברה הישראליית לזירוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26.12.2016 מספר אסמכותא [2016-15-143083](#).

אגרות החוב (סדרה ב') כוללת תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה		
סטטוס עמידה לתאריך המדי"ח	היחס נכון לתאריך המזווחות	
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שלילי; ;
עומדים בתנאי	6.27	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי 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 מיינוס) שני רבעונים ברציפות; ;
עומדים בתנאי	51%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מליסיס נדרים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים; ;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-10.4 מיליארד ש"ח והוא גבור מ-125% מיתרת אג"ח ב'. 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'), כגובה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. 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:		
אמת המידה		
סטטוס עמידה לתאריך הדיווח	היחס נכון לתאריך הדיווח	
עומדים בתנאי	4.6	<ul style="list-style-type: none"> הונה העצמי של החברה גברה מסד השווה ל-1 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.27	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנת עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	51%	<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	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-10.4 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:
	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח		
עומדים בתנאי	4.6	הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.27	<ul style="list-style-type: none"> 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 בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושוי מזומנים, פקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחורות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	51%	<ul style="list-style-type: none"> 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;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-10.4 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% ממתנת אג"ח ה'.	<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	דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה 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;

אמות השקעות בע"מ
דוח בסיסי הצמדה ליום 30.6.18

נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 30 ביוני 2018 (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 ₪	
823,803	0	823,588	0	0	215	0	רכוש שוטף כספי
19,781	0	19,781	0		0	0	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
114	114	0	0		0	0	נכסי מס שוטפים, נטו
36,345	2,570	27,021	6,754		0	0	חייבים ויתרות חובה
0	0	0	0		0	0	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
880,043	2,684	870,390	6,754	0	215	0	סה"כ רכוש שוטף כספי
433,416	301,709		131,707	0		0	מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאוזן
22,093	558	21,535	0			0	יתרות חובה לזמן ארוך
1,335,552	304,951	891,925	138,461	0	215	0	סך נכסים כספיים
10,162,232	10,162,232	0	0			0	נדל"ן להשקעה
38,348	38,348	0	0			0	רכוש קבוע, נטו
10,200,580	10,200,580	0	0	0	0	0	סך נכסים לא כספיים
11,536,132	10,505,531	891,925	138,461	0	215	0	סך הנכסים
701,474	0	399,460	302,014			0	התחייבויות שוטפות
17,118	0	17,118	0			0	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
18,105	18,105	0	0			0	ספקים ונותני שירותים
195,705	23,267	36,045	136,393			0	התחייבויות מס שוטפות
11,175	0	11,175	0			0	זכאים ויתרות זכות
943,577	41,372	463,798	438,407	0	0	0	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
							סך הכל התחייבויות שוטפות
4,710,955	0	233,779	4,477,176			0	התחייבויות שאינן שוטפות
260,405	0	0	260,405			0	אגרות חוב
4,971,360	0	233,779	4,737,581	0	0	0	הלוואות מתאגידים בנקאיים
5,914,937	41,372	697,577	5,175,988	0	0	0	סך התחייבויות כספיות
912,357	912,357	0	0			0	מיסים נדחים
17,821	17,821	0	0			0	הפרשות
57,231	22,669	14,935	19,627			0	אחרות
987,409	952,847	14,935	19,627	0	0	0	סך התחייבויות לא כספיות
6,902,346	994,219	712,512	5,195,615	0	0	0	סך ההתחייבויות
(4,579,385)	263,579	194,348	(5,037,527)	0	215	0	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

ניסוח י- דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

דוחות כספיים

מאובדים

אמות השקעות



דו"ח רבעוני ליום ה-30 ביוני

2018

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018**

(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 2018 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 29% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2018, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 38% וכ- 37% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 223,146 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2018, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 4,202 אלפי ש"ח וכ- 1,822 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות 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, 7 באוגוסט 2018

משרד ראשי - תל אביב	מרכז עזריאלי 1	מרכז עזריאלי 3	מרכז עזריאלי 6	מרכז עזריאלי 12	מרכז עזריאלי 5	מרכז עזריאלי 10	מרכז עזריאלי 15
תל אביב, 6702301	תל אביב, 6702301	תל אביב, 6702301	תל אביב, 6702301	תל אביב, 6702301	תל אביב, 6702301	תל אביב, 6702301	תל אביב, 6702301
6701101	6701101	6701101	6701101	6701101	6701101	6701101	6701101
16593 . ת.ד.	16593 . ת.ד.	16593 . ת.ד.	16593 . ת.ד.	16593 . ת.ד.	16593 . ת.ד.	16593 . ת.ד.	16593 . ת.ד.
תל-אביב 6116402	תל-אביב 6116402	תל-אביב 6116402	תל-אביב 6116402	תל-אביב 6116402	תל-אביב 6116402	תל-אביב 6116402	תל-אביב 6116402
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6085555
פקס: 03-6094022	פקס: 03-6094022	פקס: 03-6094022	פקס: 03-6094022	פקס: 03-6094022	פקס: 03-6094022	פקס: 03-6094022	פקס: 03-6094022
info@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il	info@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	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
314,149	215,324	823,803
19,647	18,756	19,781
73	74	114
33,290	64,461	36,345
-	16,425	-
<u>367,159</u>	<u>315,040</u>	<u>880,043</u>
9,112,142	8,967,461	9,515,726
493,173	389,335	646,506
<u>9,605,315</u>	<u>9,356,796</u>	<u>10,162,232</u>
454,534	458,689	433,416
31,350	25,563	22,093
38,825	38,617	38,348
<u>10,130,024</u>	<u>9,879,665</u>	<u>10,656,089</u>
<u>10,497,183</u>	<u>10,194,705</u>	<u>11,536,132</u>
711,052	741,524	701,474
28,235	18,342	17,118
36,747	9,226	18,105
131,016	183,068	195,705
11,906	19,771	11,175
<u>918,956</u>	<u>971,931</u>	<u>943,577</u>
4,086,932	3,256,260	4,710,955
278,073	1,120,454	260,405
17,821	18,134	17,821
39,936	40,959	57,231
858,020	815,110	912,357
<u>5,280,782</u>	<u>5,250,917</u>	<u>5,958,769</u>
4,297,483	3,971,894	4,633,826
(38)	(37)	(40)
<u>4,297,445</u>	<u>3,971,857</u>	<u>4,633,786</u>
<u>10,497,183</u>	<u>10,194,705</u>	<u>11,536,132</u>

רכוש שוטף

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

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה

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

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

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.
7 באוגוסט, 2018

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2017	2018	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
662,555	164,282	177,606	325,657	351,556
60,718	14,485	14,706	28,889	29,365
601,837	149,797	162,900	296,768	322,191
173,704	59,145	117,884	59,145	97,947
775,541	208,942	280,784	355,913	420,138
43,720	9,682	11,342	22,559	22,088
2,010	480	500	985	1,002
788	153	327	213	430
729,023	198,627	268,615	332,156	396,618
4,182	20	2,688	35	3,264
(155,532)	(71,410)	(69,018)	(99,847)	(93,296)
(38,679)	-	-	-	-
(190,029)	(71,390)	(66,330)	(99,812)	(90,032)
15,674	7,602	2,981	12,155	6,454
554,668	134,839	205,266	244,499	313,040
(126,468)	(22,888)	(35,617)	(51,215)	(64,983)
428,200	111,951	169,649	193,284	248,057
428,203	111,953	169,650	193,286	248,059
(3)	(2)	(1)	(2)	(2)
428,200	111,951	169,649	193,284	248,057
1.37	0.36	0.52	0.62	0.76
1.36	0.36	0.51	0.62	0.75
312,635	311,240	327,532	310,084	326,422
315,019	313,674	329,823	312,288	328,951

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדליין להשקעה
עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
התאמת שווי הוגן של נדליין להשקעה

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
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	
	2017	2018	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
428,200	111,951	169,649	193,284	248,057
102	45	(357)	10	(235)
<u>428,302</u>	<u>111,996</u>	<u>169,292</u>	<u>193,294</u>	<u>247,822</u>
428,305	111,998	169,293	193,296	247,824
(3)	(2)	(1)	(2)	(2)
<u>428,302</u>	<u>111,996</u>	<u>169,292</u>	<u>193,294</u>	<u>247,822</u>

רווח נקי לתקופה
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממש:
 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
זרותת תמציתיים מאוחדים על השניונים בהון
 (בלתי מבוקר)

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות		קורן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
			התאמות	התאמות				
הון עצמי								
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,297,445	(38)	4,297,483	55	1,686,909	7,476	-	2,237,642	365,401
248,057	(2)	248,059	-	248,059	-	-	-	-
(235)	-	(235)	(235)	-	-	-	-	-
247,822	(2)	247,824	(235)	248,059	-	-	-	-
331,096	-	331,096	-	-	-	15,605	298,110	17,381
14,900	-	14,900	-	-	(1,446)	-	14,987	1,359
2,832	-	2,832	-	-	2,832	-	-	-
158	-	158	-	-	158	-	-	-
(260,467)	-	(260,467)	-	(260,467)	-	-	-	-
4,633,786	(40)	4,633,826	(180)	1,674,501	9,020	15,605	2,550,739	384,141

יתרה ליום 1 בינואר 2018
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
 מימיש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות
 לדיסקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
 יתרה ליום 30 ביוני 2018

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

	התאמות		קרוי הון בגין		הון המניית	
	סך-הכל	סך-הכל	מזרזים דוחות	עסקאות תשלום	פרימה על	הון המניית
	זכויות שאינו	מיוחס לבעלי	כספים של	מבוטח מניית	מניות	הון המניית
	מקנות	המניית	פעילות חוץ	ואחרות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	שלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך-הכל						
הון עצמי						
אלפי ש"ח						
3,959,218	(35)	3,959,253	(47)	6,646	1,971,034	349,103
193,284	(2)	193,286	-	-	-	-
10	-	10	10	-	-	-
193,294	(2)	193,296	10	-	-	-
51,973	-	51,973	-	(4,521)	51,948	4,546
2,996	-	2,996	-	2,996	-	-
(235,624)	-	(235,624)	-	-	-	-
3,971,857	(37)	3,971,894	(37)	5,121	2,022,982	353,649

הביאורים המצורפים לזוהות הכספים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 בינואר 2017
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 מנינוש כתבי אופציות לעובדים
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2017

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקונות	סד-הכל מיווה לפעלי המנויות של המברה	התאמות		קרו הון בנין	עסקאות תשלום מנוסס מנויות	עסקאות תשלום מנוסס מנויות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מנויות	הון המנויות
			התאמות	התאמות							
הון עצמי	שליטה	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
4,194,504	(39)	4,194,543	177	1,576,589	8,195	-	2,243,641	365,941	-	-	-
169,649	(1)	169,650	-	169,650	-	-	-	-	-	-	-
(357)	-	(357)	(357)	-	-	-	-	-	-	-	-
169,292	(1)	169,293	(357)	169,650	-	-	-	-	-	-	-
331,096	-	331,096	-	-	-	-	15,605	298,110	17,381	-	-
8,936	-	8,936	-	-	(871)	-	-	8,988	819	-	-
1,605	-	1,605	-	-	1,605	-	-	-	-	-	-
91	-	91	-	-	91	-	-	-	-	-	-
(71,738)	-	(71,738)	-	(71,738)	-	-	-	-	-	-	-
4,633,786	(40)	4,633,826	(180)	1,674,501	9,020	-	2,550,739	384,141	-	-	-

יתרה ליום 1 באפריל 2018

רווח נקי לתקופה

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניית וכתבי אופציה

מיומש כתבי אופציות לעובדים

זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

זקופת הטבה בגין תשלום מנוסס מניית והנפקה

לדיקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2018

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

סד-הכל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מייחס לבעלי המניות של החברה	התאמות		קרן הון בנין	עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			הונבעות מתרגום זרותות כספיים של פעילות חוץ	עודפים 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
3,882,329	(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 בינניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 באפריל 2017
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 מיימש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 ביוני 2017

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

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות	סד-הכל מיוחס לפעלי המניות	התאמות הנובעות מזהירות כספיים של פעילות חוץ	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום	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
3,959,218	(35)	3,959,253	(47)	1,632,517	6,646	1,971,034	349,103
428,200	(3)	428,203	-	428,203	-	-	-
102	-	102	102	-	-	-	-
428,302	(3)	428,305	102	428,203	-	-	-
212,139	-	212,139	-	-	-	201,552	10,587
65,130	-	65,130	-	-	(5,637)	65,056	5,711
6,169	-	6,169	-	-	6,169	-	-
298	-	298	-	-	298	-	-
(373,811)	-	(373,811)	-	(373,811)	-	-	-
4,297,445	(38)	4,297,483	55	1,686,909	7,476	2,237,642	365,401

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

יתרה ליום 1 בינואר 2017
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
הנפקת הון מניות וכתבי אופציות
מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
זקיפת הטבה בגין תשלום מנוסס לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2017

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	
	2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
428,200	111,951	169,649	193,284	248,057
(38,379)	24,616	(34,123)	64,715	(7,558)
<u>389,821</u>	<u>136,567</u>	<u>135,526</u>	<u>257,999</u>	<u>240,499</u>
(481,224)	(233,814)	(49,193)	(372,367)	(456,305)
16,425	-	17,910	8,212	17,910
(20,993)	(1,120)	-	(21,042)	-
8,586	-	-	-	2,819
(2,360)	(152)	(690)	(479)	(442)
<u>(479,566)</u>	<u>(235,086)</u>	<u>(31,973)</u>	<u>(385,676)</u>	<u>(436,018)</u>
(911,774)	(11,949)	(256,151)	(23,722)	(18,912)
(373,811)	(235,624)	(71,738)	(235,624)	(260,467)
212,139	-	331,096	-	331,096
<u>1,380,619</u>	<u>266,717</u>	<u>652,666</u>	<u>266,717</u>	<u>652,666</u>
65,130	35,006	9,400	46,040	14,900
(262,691)	(1,815)	(1,930)	(1,815)	(1,930)
1,932	1,114	12,383	(945)	(12,180)
<u>111,544</u>	<u>53,449</u>	<u>675,726</u>	<u>50,651</u>	<u>705,173</u>
21,799	(45,070)	779,279	(77,026)	509,654
292,350	260,394	44,524	292,350	314,149
<u>314,149</u>	<u>215,324</u>	<u>823,803</u>	<u>215,324</u>	<u>823,803</u>

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 (ראה באור
ד4)
השקעה בחברות מוחזקות
פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי
המאזני
אחרות, נטו
מזומנים נטו - פעילות השקעה
תזרימי מזומנים - פעילות מימון
פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, נטו
דיבידנד ששולם
הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות
הנפקה
הנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
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
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	
	2017	2018	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(173,704)	(59,145)	(117,884)	(59,145)	(97,947)
(15,674)	(7,602)	(2,981)	(12,155)	(6,454)
(986)	(391)	(1,709)	(378)	(1,101)
18,000	1,000	1,250	18,000	2,500
(22,895)	18,040	20,207	5,512	3,337
24,501	12,685	4,037	11,952	3,102
6,467	1,773	1,696	2,996	2,990
112,560	19,419	29,205	44,402	52,723
3,492	(113)	(950)	654	(564)
(48,239)	(14,334)	(67,129)	11,838	(41,414)
(270)	3,723	2,984	621	(134)
(5,578)	(2,743)	(8,889)	(6,804)	(4,563)
(9,541)	(4,379)	831	(8,867)	1,320
5,790	(514)	225	(1,053)	(3,944)
419	(124)	(236)	524	(276)
19,040	42,987	38,091	68,456	41,453
9,860	38,950	33,006	52,877	33,856
(38,379)	24,616	(34,123)	64,715	(7,558)
9,093	6,486	8,066	6,486	8,066
-	5,933	-	5,933	-
-	-	1,668	-	1,668
192,157	6,592	4,865	27,579	31,720
3,920	20	6	35	1,657
6,496	1,853	4,920	4,505	30,759
18,000	1,000	1,250	18,000	2,500

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 המטופלות לפי שיטת השווי המאזני שערך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני שחיקת 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 עליה בחייבים ויתרות חובה ירידה (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

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה

מידע נוסף

ריבית ששולמה ריבית שהתקבלה מסים ששולמו דיבידנד שנתקבל

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות 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 2017 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 שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שנתיימה באותו מועד, למעט האמור בסעיף ג'.
- ג. תקנים חדשים אשר נכנסו לתוקף החל מ 1 בינואר 2018:

▪ **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות"**

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב.

בנוסף, קובע התקן דרישות גילוי נרחבות לגבי חוזים עם לקוחות, האומדנים המשמעותיים והשינויים בהם אשר שימשו בעת יישום הוראות התקן, וזאת על מנת לאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את המהות, הכמות, העיתוי והמהימנות של ההכנסות ושל תזרימי המזומנים הנובעים מהחוזים עם הלקוחות.

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו.

ליישום התקן לראשונה לא היתה השפעה על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

▪ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

כללי:

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים" (להלן - התקן) הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו-2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)
נכסים פיננסיים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

מכשירי חוב יסווגו וימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.

ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק כאשר הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

ככלל, מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.

נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.

מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסיים.

השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו לפי שווי הוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות מסוימות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, ייזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).

כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנוקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.

כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שווי הוגן באופן מהימן.

התקן קובע הוראות גידור חדשות ונותן אפשרות לבחור כמדיניות חשבונאית האם ליישם את הוראות הגידור החדשות שיפורטו להלן בקצרה, או לחלופין את אלו הקיימות על פי IAS 39. כאשר יושלם בעתיד פרויקט הגידור, תיבחן שוב על ידי ה- IASB אפשרות בחירת המדיניות האמורה.

במסגרת התקן נותרו על כנם שלושת סוגי חשבונאות הגידור: גידורי תזרים מזומנים, שווי הוגן והשקעה נטו בפעילות חוץ. עם זאת, בוצעו שינויים מהותיים ביחס לסוגי העסקאות הכשירות לחשבונאות גידור, בייחוד הרחבת הסיכונים הכשירים לחשבונאות גידור של פריטים לא-פיננסיים. כמו כן, חלו שינויים באופן בו חוזי אקדמה ואופציות נגזרים יטופלו כאשר הם מהווים מכשירים מגדירים.

בנוסף, הוחלפו חלק מבדיקות אפקטיביות הגידור במבחן עקרוני יותר המבוסס על "יחסים כלכליים". הערכת אפקטיביות הגידור למפרע לא תידרש עוד. דרישות הגילוי ביחס לפעילויות ניהול הסיכונים של החברה הורחבו במסגרת התקן החדש.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתייה ביום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)

ירידת ערך

ההפרשה לירידת ערך תהיה לגבי הפסדים חזויים לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים (בשנה הקרובה), או לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). בחינה לכל אורך חיי המכשיר נדרשת אם סיכון האשראי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בנכס. גישה אחרת חלה אם הנכס הפיננסי נוצר או נרכש כאשר הוא פגום (credit-impaired). התקן מוסיף הנחיות הצגה וגילויים בקשר עם ירידות ערך של מכשירים פיננסיים.

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם

התקן נכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2018 או לאחריו. ליישום התקן לראשונה לא היו השפעות על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

ד. תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה:

IFRS 16 "חכירות"

התקן החדש אשר פורסם בחודש ינואר 2016 מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר').

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה. הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

ככלל, התקן ייושם למפרע, אולם ישויות תהיינה רשאיות לבחור התאמות מסוימות במסגרת הוראות המעבר של התקן לעניין יישומו לתקופות דיווח קודמות.

ליישום התקן לא תהיה השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

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

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי אשר מבוצעות על ידי שמאים בלתי תלויים אחת לחצי שנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגבי הערכת שווי, על מנת לבחון האם אומדן זה מייצג אומדן מהימן לשווי הוגן נכון לתאריך הדיווח ביניים. בחינה זו נעשית באמצעות סקירת שינויים בשוק הנדל"ן הרלוונטי, בחווי 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 הוגן של הנכס. במידה ולהערכת החברה קיימים לגבי נכסים מסוימים סימנים לכך שהשווי הוגן לתאריך הדיווח ביניים שונה באופן מהותי מהשווי הוגן שנאמד במועד האחרון בו בוצעה הערכת שווי, אומדת החברה למועד הדיווח ביניים את השווי הוגן 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.

ו. 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 2018
 (בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. 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:

מדד בישראל		
מדד ידוע	מדד בגין נקודות	
132.764	132.895	תאריך הדוחות הכספיים
132.108	131.189	ליום 30 ביוני 2018
131.583	131.714	ליום 30 ביוני 2017
		ליום 31 בדצמבר 2017
%	%	שיעורי השינוי:
0.90	0.90	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018
-	0.70	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017
1.00	1.20	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018
(0.10)	0.90	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2017
0.40	0.30	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

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	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2017	ליום 30 ביוני 2017	ליום 30 ביוני 2018	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
339,211	315,201	1,199,013	1,190,703	320,179	297,672
4,700,065	4,349,216	3,592,604	3,518,003	5,059,295	4,975,702
5,039,276	4,664,417	4,791,617	4,708,706	5,379,474	5,273,374

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

ב. רמות שווי הוגן

חישוב השווי ההוגן של ההלוואות 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 שנתייה ביום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)

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

א. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 11 במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 3,014,218 כתבי אופציה, ל-55 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).
בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ה) (7) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ב. דיבידנד שהוכרז

בחודש מרץ 2018, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2018 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 90 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 23 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ ומאי 2018, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2018 בסך של 22 אגורות למניה. בנוסף, במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2017 בסך של 36 אגורות למניה, סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ-260 מיליון ש"ח.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש אוגוסט, 2018 על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2018 בסך של 23 אגורות למניה (79 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר, 2018.

ג. תשקיף מדף

בחודש אפריל 2018, הוארך תוקף תשקיף המדף של החברה מיום 19.5.16 עד ליום 19.5.19.

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

מתחם לוגיסטי במודיעין

בחודש ינואר 2018, רכשה החברה מתחם לוגיסטי במודיעין, תמורת סך של כ-280 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). המתחם כולל שני מבנים בשטח כולל של כ-36,000 מ"ר וזכויות בנייה נוספות. המבנים מושכרים במלואם לארבעה שוכרים מובילים בהסכמי שכירות ארוכים, לתקופות של 5 שנים ומעלה ובתוספת תקופות אופציה. ה-NOI בפועל בפרויקט, הינו כ-16 מיליון ש"ח לשנה.

מבנה לוגיסטי באריאל

בחודש פברואר 2018, רכשה החברה מבנה לוגיסטי באריאל, תמורת סך של כ-38.5 מיליון ש"ח (לא כולל עלויות עסקה). המבנה בשטח כולל של כ-11,000 מ"ר. המבנה מושכר במלואו לשוכר יחיד בהסכם שכירות ארוך טווח לתקופה של 12 שנים ובתוספת תקופת אופציה. ה-NOI בפועל בפרויקט, הינו כ-3.2 מיליון ש"ח לשנה.

בגין רכישת שני נכסים אלה, התהוו לחברה עלויות עסקה בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח, אשר נקפו לדוח רווח והפסד במהלך התקופה הנוכחית.

מרכז לוגיסטיקה ON-LINE שופרסל מודיעין

בחודש מאי 2018, התקשרה החברה עם שופרסל בע"מ בהסכם לפיו תמכור החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין במודיעין. הצדדים יקימו, במתכונת של עסקה משותפת, מרכז לוגיסטי בהיקף של כ-34,000 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 6,000 מ"ר, כאשר חלקי הצדדים בפרויקט יהיו 75% לחברה ו-25% לשופרסל. המרכז הלוגיסטי יושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב-330 מיליון ש"ח כאשר חלק החברה בהשקעה נאמד ב-250 מיליון ש"ח וההכנסה הצפויה מוערכת על ידי החברה ב-20 מיליון ש"ח לשנה.

מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

בחודש יוני 2018, זכתה החברה במכרז של עיריית ראשון לציון להקמת כ-19,000 מ"ר ברוטו עילי לתעסוקה במתחם ה-1000 בראשון לציון מערב בתמורה ל-30 מיליון ש"ח, אשר שולמה לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי.

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)

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

קרקע במתחם העסקים בבני ברק

בחדש יולי 2018, לאחר תאריך המאזן חתמה החברה על הסכם עם חב' אלייד נדל"ן בע"מ ("אלייד") לפיו תעביר אלייד, בין באמצעות הקצאת זכויות בשותפות ובין באמצעות מכר, מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ- 16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני ברק לפי שווי קרקע של 200 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה בזכויות בקרקע – 100 מיליון ש"ח). המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד (מדרום) לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים יפעלו במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר על המגרש, שיכלול 75,000 מ"ר עילי לשיווק (מתוכם 62,000 מ"ר משרדים וכ- 13,000 מ"ר שטחי מסחר). ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 800 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

ה. הנפקת אגרות חוב

בחדש מאי 2018, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 19 במאי 2016, הרחבה של אגרות חוב סדרה ד' בהיקף של 400 מיליון ע.נ. והרחבת אגרות חוב סדרה ה' בהיקף של 205 מיליון ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 667 מיליון ש"ח. הרחבת אגרות חוב סדרה ד' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 1.7%, הרחבת אגרות חוב סדרה ה' מגלמת ריבית אפקטיבית נומינלית בשיעור של 2.7%.

ו. הנפקת הון מניות וכתבי אופציה

בחדש יוני 2018, הנפיקה החברה 17,381,300 מניות רגילות ו- 21,726,625 כתבי אופציה (סדרה 9) תמורת סך של 332 מיליון ש"ח, ברוטו. כתבי האופציה ניתנים למימוש למניה רגילה אחת עד ליום 31.12.2019. כנגד תשלום מחיר מימוש בסך 21 ש"ח (לא צמוד) לכל כתב אופציה. אם וככל שכל כתבי האופציה (סדרה 9) מומשו למניות תקבל החברה עד ל- 31.12.2019 (כולל) סכום נוסף של כ- 456 מיליון ש"ח, ברוטו.

דו"ח רבעוני ליום ה-30 ביוני

2018



אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

לכבוד
בעלי המניות של
אמות השקעות בע"מ
רח' זבוטינסקי 2
רמת גן

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 ביוני 2018 הסתכם לסך של 1,590,873 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 75,838 ו-38,604 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 7 באוגוסט 2018

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 583, ת.ד. 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	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
289,114	180,147	807,239
10,592	10,959	9,983
32,899	64,828	36,905
-	16,425	-
<u>332,605</u>	<u>272,359</u>	<u>854,127</u>
5,372,964	5,284,051	5,745,565
475,046	371,227	628,380
<u>5,848,010</u>	<u>5,655,278</u>	<u>6,373,945</u>
2,224,374	2,417,099	2,235,420
1,744,589	1,648,335	1,802,446
27,507	23,631	17,784
37,682	37,426	37,248
<u>9,882,162</u>	<u>9,781,769</u>	<u>10,466,843</u>
<u>10,214,767</u>	<u>10,054,128</u>	<u>11,320,970</u>
710,077	738,635	701,474
18,335	12,272	10,014
29,516	2,444	13,990
187,140	350,587	329,941
10,675	18,250	10,675
<u>955,743</u>	<u>1,122,188</u>	<u>1,066,094</u>
4,086,932	3,256,260	4,710,955
276,754	1,119,135	260,405
17,821	17,821	17,821
5,048	5,036	5,065
25,442	26,998	43,804
549,544	534,796	583,000
<u>4,961,541</u>	<u>4,960,046</u>	<u>5,621,050</u>
<u>4,297,483</u>	<u>3,971,894</u>	<u>4,633,826</u>
<u>10,214,767</u>	<u>10,054,128</u>	<u>11,320,970</u>

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

7 באוגוסט, 2018

יהודית זינגר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

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	
	2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
372,649	92,842	102,360	183,725	201,874
21,204	5,205	5,890	10,570	11,042
351,445	87,637	96,470	173,155	190,832
134,621	56,821	106,861	56,821	86,924
486,066	144,458	203,331	229,976	277,756
31,944	7,079	8,439	16,310	16,021
2,000	480	500	980	1,000
(274)	(219)	(279)	(497)	(587)
452,396	137,118	194,671	213,183	261,322
78,999	23,602	35,004	35,404	48,031
(38,679)	-	-	-	-
(170,144)	(76,095)	(74,317)	(106,944)	(99,993)
322,572	84,625	155,358	141,643	209,360
183,744	44,846	43,581	85,027	83,810
506,316	129,471	198,939	226,670	293,170
78,113	17,518	29,289	33,384	45,111
428,203	111,953	169,650	193,286	248,059

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 (הכנסות) אחרות, נטו
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון
הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
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	
	2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
428,203	111,953	169,650	193,286	248,059
102	45	(357)	10	(235)
<u>428,305</u>	<u>111,998</u>	<u>169,293</u>	<u>193,296</u>	<u>247,824</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	
	2017	2018	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
428,203	111,953	169,650	193,286	248,059
(209,559)	(36,674)	(68,780)	(56,792)	(100,137)
218,644	75,279	100,870	136,494	147,922
(268,944)	(39,654)	(38,894)	(152,866)	(435,499)
(34,108)	56,189	26,605	90,149	81,673
16,425	-	17,910	8,212	17,910
-	(198,041)	-	(198,041)	-
(21,550)	(3,237)	-	(21,550)	-
(2,286)	(145)	(298)	(458)	(28)
(310,463)	(184,888)	5,323	(274,554)	(335,944)
(373,811)	(235,624)	(71,738)	(235,624)	(260,467)
212,139	-	331,096	-	331,096
1,380,619	-	652,666	-	652,666
-	266,717	-	266,717	-
65,130	35,006	9,400	46,040	14,900
(908,029)	(10,966)	(256,151)	(21,754)	(17,938)
(262,691)	(1,815)	(1,930)	(1,815)	(1,930)
2,080	1,229	12,383	(853)	(12,180)
115,437	54,547	675,726	52,711	706,147
23,618	(55,062)	781,919	(85,349)	518,125
265,496	235,209	25,320	265,496	289,114
289,114	180,147	807,239	180,147	807,239

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 בנדלי"ן להשקעה (כולל נדלי"ן להשקעה
בהקמה), נטו
גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
תמורה על חשבון מימוש נדלי"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, דירקטורים 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	
	2017	2018	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(134,621)	(56,821)	(106,861)	(56,821)	(86,924)
(183,744)	(44,846)	(43,581)	(85,027)	(83,810)
20,602	1,000	1,250	18,000	2,500
(25,016)	7,684	3,012	(3,534)	(10,130)
24,593	12,603	3,637	11,906	2,702
6,467	1,773	1,696	2,996	2,990
68,308	14,518	21,352	28,384	33,456
3,256	320	479	624	863
(220,155)	(63,769)	(119,016)	(83,472)	(138,353)
394	1,379	2,605	27	609
(5,869)	(7,934)	5,365	(29,339)	(5,960)
(5,824)	(2,480)	503	(7,061)	1,786
4,185	(334)	(1,139)	(28)	(2,348)
493	(12)	(202)	534	(218)
17,217	36,476	43,104	62,547	44,347
10,596	27,095	50,236	26,680	38,216
(209,559)	(36,674)	(68,780)	(56,792)	(100,137)
7,162	5,465	8,066	5,465	8,066
-	5,933	-	5,933	-
-	-	1,668	-	1,668
191,957	6,535	4,866	27,451	31,706
2,633	21	32,687	36	34,338
747	34	2,477	688	27,142
20,602	1,000	1,250	18,000	2,500

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
דיבידנד מחברות מוחזקות
שחיקת (שערוך) 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 בלקוחות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
ירידה (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
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן
להשקעה

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2017 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 2017.

(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 2018.



7 באוגוסט, 2018

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 2
רמת גן
א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2016

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה), לדוח תשקיף המדף שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח סקירה מיום 7 באוגוסט 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 7 באוגוסט 2018 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

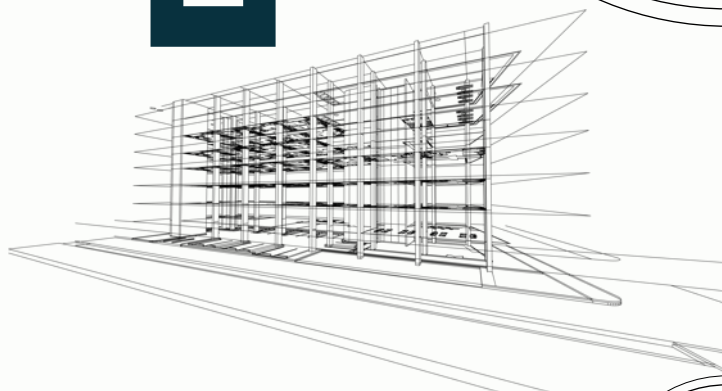
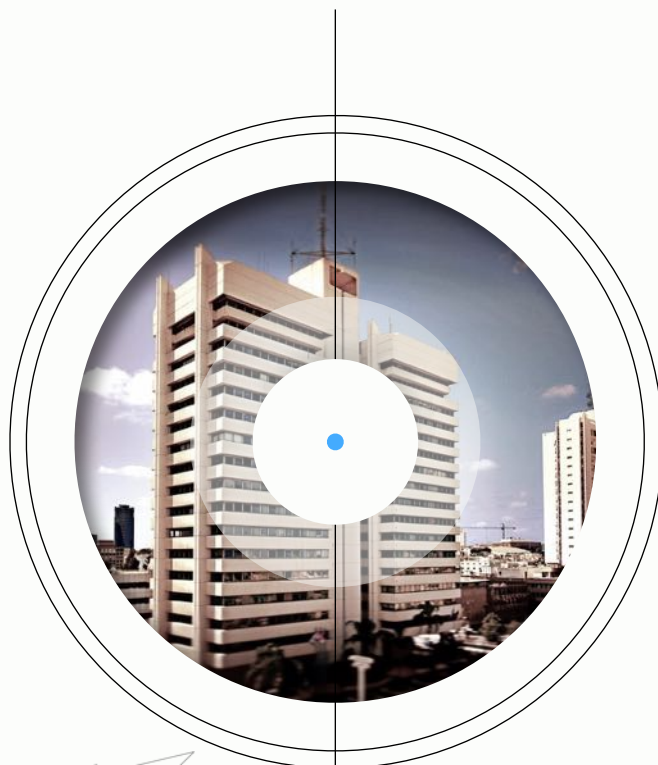
תל אביב - משרד ראשי

מרכז עוראלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד נצרת מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100	משרד נתניה Seker - Deloitte ניבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	משרד פתח תקווה Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	משרד אילת המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	משרד באר שבע אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	משרד חיפה מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד ירושלים קרית המדע 3 מנדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396
טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 08-6909500 פקס: 08-6909600 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 04-8607333 פקס: 04-8672528 info-haifa@deloitte.co.il	טלפון: 02-5018888 פקס: 02-5374173 info-jer@deloitte.co.il

נספחים

אמות השקעות



דו"ח רבעוני ליום ה-30 ביוני

2018



אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



**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 2018**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2017 (להלן-הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 ביוני 2018 היא **אפקטיבית**.

עד למועד הדוח, לא הובא לידיעת הדירקטוריון והנהלה 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 138ג(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 2018 (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 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 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 2017) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להל-"החברה") לרבעון השני של שנת 2018 (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 2017) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

אמות

השקעות

אמות השקעות בע"מ

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

טל: 03-5760503 פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

