



דו"ח רבעוני
ליום ה-30 בספטמבר
2017



חברי דירקטוריון

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

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



המנהל הכללי

אבשלום מוסלר

רואי חשבון

ברייטמן אלמגור זהר ושות'

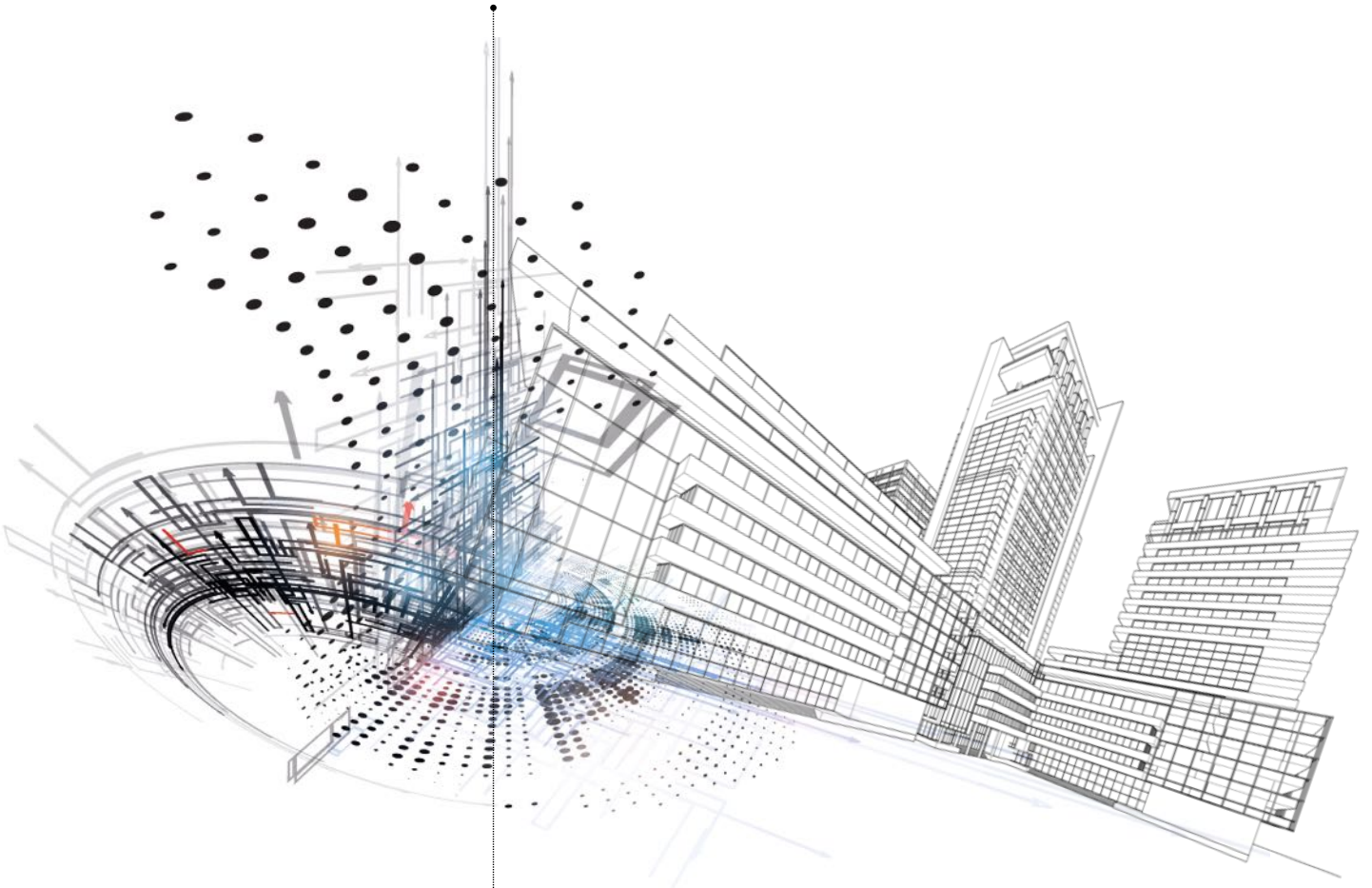
המשרד הרשום

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

5252007

אמות השקעות בע"מ

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



דו"ח רבעוני ליום ה-30 בספטמבר 2017

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-32	דוח הדירקטוריון
33	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
34	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
36	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
37-41	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
42-43	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
44-47	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
48-54	דוחות כספיים נפרדים
55-57	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2017 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתואר להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון לשנת 2016.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-60% מהחן).

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

דגשים לתקופה

- **NOI** בתקופה המדווחת הסתכם בסך של 473 מיליון ש"ח המהווה עליה של 13% לעומת תקופה מקבילה.
- **Same Property NOI** עלה ברבעון השלישי ב-8.5% לעומת תקופה מקבילה (בנטרול מגדל אטריום עליה של 1.9%).
- **גיוס חוב** - החברה גייסה במהלך התקופה המדווחת 1.2 מיליארד ש"ח (מתוכו כ-0.9 מיליארד ש"ח ברבעון הנוכחי), באמצעות הרחבת סדרות אגרות חוב קיימות. החוב שגויס הינו במח"מ של כ-6 שנים ועלותו הינה כ-1.7% צמוד מדד (בהילקח השפעת עסקת גידור).
- **פירעון מוקדם** – בעקבות גיוס החוב ברבעון הנוכחי בסך של 910 מיליון ש"ח פרעה החברה ביוזמתה בפירעון מוקדם הלוואות למוסדות בנקאיים בהיקף כספי של כ-840 מיליון ש"ח בריבית גבוהה יותר מריבית גיוס האמור. בעקבות זאת רשמה החברה ברבעון הנוכחי הוצאות מימון חד פעמיות בהיקף של כ-39 מיליון ש"ח (כמחציתן במזומן, אשר הפחיתו את ה-FFO ברבעון הנוכחי בכ-21 מיליון ש"ח).

כתוצאה מגיוס החוב ומפירעון המוקדם תיהנה החברה מהיתרונות הבאים:

1. קיבוע ריבית ארוכת טווח של כ-1.63% צמוד מדד.
2. חיסכון שנתי החל משנת 2018 בעלויות המימון בהיקף של כ-13.8 מיליון ש"ח.
3. תוספת שנתית ל-FFO למניה החל משנת 2018 של כ-4.3 אגורות.
4. הארכת מח"מ החובות הנפרעים בכ-4 שנים ל-6.6 שנים.
5. שחרור נכסים משועבדים בהיקף של כ-1.6 מיליארד ש"ח.

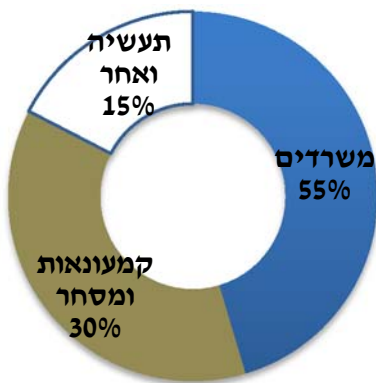
- **FFO** בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 296 מיליון ש"ח המהווה עליה של 11% לעומת תקופה מקבילה, בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות כאמור ישנה עליה של 19%.
- **FFO למניה** בתקופה המדווחת הינו 95.0 אגורות למניה עליה של כ-1.5% לעומת תקופה מקבילה ובנטרול הוצאות מימון חד פעמיות כאמור ישנה עליה של 9%.
- **גיוס הון** בסך של כ-63 מיליון ש"ח כתוצאה ממימוש אופציות עובדים.
- **מסגרות אשראי** - בחודש יולי 2017, הוארכה מסגרת אשראי בהיקף של 400 מיליון ש"ח מבנק, בשלוש שנים עד לדצמבר 2020.
- **דירוג אשראי**-בחודש יולי, 2017 העלתה חברת מידרוג בע"מ את דירוג החברה לגבי אגרות החוב שלה לדרוג **Aa2/Stable**.

פרטים על פעילות הקבוצה

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

- 1 101 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.2 מיליון מ"ר חלק החברה, 786 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-454 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,600 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 3 פרויקטים בשלבי בנייה ותכנון מתקדם בהיקף של 90 אלף מ"ר.
- 2 שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.09.17 הינו 97.5% לעומת 97% ב-31.12.2016.

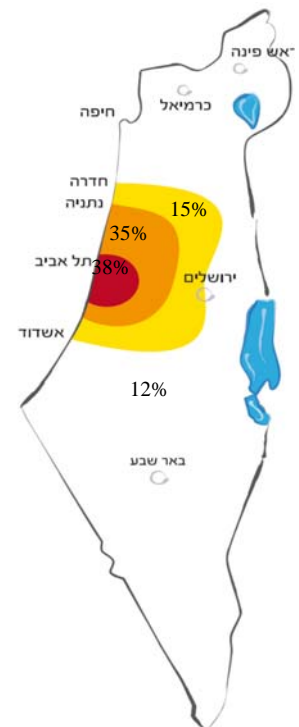
פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

1. משרדים
2. מסחר וקמעונאות
כולל בתוכו, קניונים, מרכזים מסחריים ופורטפוליו של 36 סופרמרקטים במרכזי הערים.

כ-73% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקוש גבוה ויציב.



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

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

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

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

2016	רבעון 3 2016	רבעון 3 2017	% שינוי 2016/17	1-9/2016	1-9/2017	% שינוי 2016/17	
569	144	160	11%	420	473	13%	NOI
525	133	149	11%	388	437	13%	EBITDA
474	63	63	-	292	257	(12%)	רווח נקי לתקופה
365	94	89	(5%)	267	296	11%	FFO ריאלי
126.7	32.0	28.4	(11%)	93.6	95.0	1.5%	FFO למניה (אגורות)
365	94	110	18%	267	317	19%	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
126.7	32.0	35.1	10%	93.6	101.8	9%	FFO למניה (אגורות)

*הרווח ברבעון הנוכחי כולל הוצאות מימון חד פעמיות בהיקף של כ-39 מיליון ש"ח.

* בתקופה המקבילה אשתקד (תשעה חודשים) רשמה החברה הכנסה חד פעמית בגין מיסים בהיקף של כ-45 מיליון ש"ח.

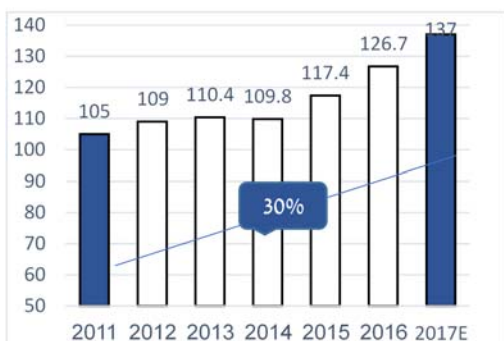
NOI



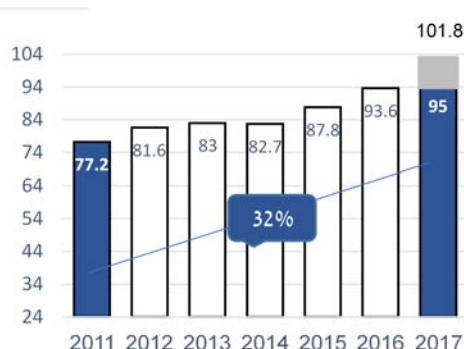
FFO



FFO למניה שנתי

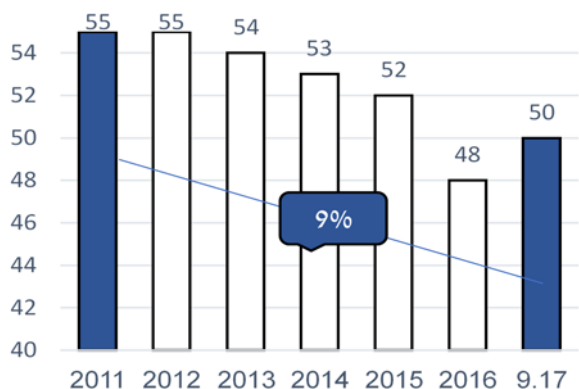


FFO למניה תשעה חודשים

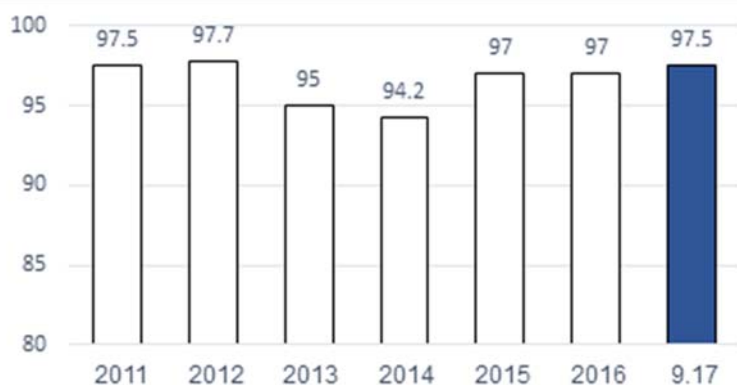


FFO למניה בסך של 95.0 אגורות מהווה גידול של כ-1.5% אל מול תקופה מקבילה אשתקד, **בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות ישנו גידול של כ-9% לסך של 101.8 אגורות למניה.**

יחס חוב למאזן (באחוזים)



שיעור תפוסה (באחוזים) על פני השנים



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

נכסים משועבדים

כלל נכסי החברה בשווי של כ-10 מיליארד ש"ח אינם משועבדים (למעט נכסים בשווי של כ-3% בבעלות עם שותפים).

מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על כ-5 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית צמודת מדד הינה 2.88% (לא כולל ניירות ערך מסחריים בהיקף כספי של 400 מיליון ש"ח, אשר ניתנים לפירעון לטווח הקצר בריבית של 0.49%).

1. בנין משרדים ברחוב הברזל, תל-אביב

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

2. בנין משרדים במבשרת ציון, ירושלים

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

פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדם

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

1. ToHa (מתחם תוצרת הארץ)

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

שלב א' של הפרויקט נמצא בשלבים מתקדמים של השלמת השלד. השותפות מעריכות כי הקמת שלב א' צפויה להסתיים בסוף שנת 2018. היקף ההשקעה של החברה (50%) בהקמת שלב א' מוערכת בסך של כ-450 מיליון ש"ח ומתוכה נותרו להשקעה כ-220 מיליון ש"ח.

בחודש נובמבר, לאחר תאריך המאזן חתמה החברה ושותפתה בנכס על מזכר הבנות עם חברת WeWork לשכירות של 4 קומות, בשטח כולל של למעלה מ-13 אלף מ"ר, בהיקף כספי של כ-300 מיליון ש"ח (לא כולל דמי ניהול וחניות) לתקופה של 15 שנה. בנוסף, ניתנה לשוכר אופציה עד סוף 2017 להגדלת שטח השכירות ל-8 קומות. במידה והשוכר ינצל את האופציה לשכירות הנוספת, משרדיו ישתרעו על כמחצית מהבניין. בנוסף לאמור לעיל השותפות מנהלות משאים ומתנים עם מספר שוכרים להשכרת כ-20 אלף מ"ר נוספים.

2. פרויקט משרדים ומסחר בחולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה.

הפרויקט עתיד להיבנות על ידי החברה על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מרכז מסחרי ומעליו מגדל משרדים בן 13 קומות, בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ"ר, מעל חניון תת קרקעי בן 4 קומות.

ההתקשרות בעסקה עם העירייה 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.

הפרויקט ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. הפרויקט נמצא בשלבי הפירה ודיפון. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2020. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 320 מיליון ש"ח. עד לתאריך המאזן הושקעו כ-13 מיליון ש"ח.

3. פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

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

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

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

שימושים	שטח עילי ליום 30.09.17	NOI לתקופה 1-9/2017	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.17	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.17	שעור תפוסה ליום 30.09.17	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.17
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	362,349	249,390	5,185,404		96.1%	301,041
מרכזים מסחריים	120,451	111,882	2,165,120		97.4%	98,864
סופרמרקטים	38,889	31,728	625,211		100%	-
פארקים תעשייתיים	243,900	68,284	1,207,516		99%	89,407
אחרות	20,988	10,772	197,648	86,958	100%	-
סך הכל	(***) 786,577	(**)473,341	(*)9,380,899	86,958	97.5%	489,312

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.09.17	NOI לתקופה 1-9/2017	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.17	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.17	שעור תפוסה ליום 30.09.17	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.17
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	201,772	163,034	3,573,502	23,698	95.9%	187,746
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	289,629	168,220	3,268,407	63,260	97.5%	121,296
מעגל 3 (ירושלים-חדרה- אשדוד)	179,733	80,478	1,456,715		98.3%	84,938
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	115,443	60,324	1,082,275		99.1%	95,332
סך הכל	(***)786,577	(**)473,341	(*)9,380,899	86,958	97.5%	489,312

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

(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

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

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

NOI (Net Operating Income)

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 3</u> <u>2016</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2016</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2017</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2017</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2017</u>	באלפי ₪
135,530	137,666	137,695	138,501	138,145	נכסים זהים בתקופה ⁽¹⁾
8,258	11,629	16,340	17,466	17,863	מגדל אטריום
143,788	149,295	154,035	155,967	156,008	סה"כ נכסים זהים
-	-	1,094	2,672	3,565	נכסים חדשים שנרכשו
143,788	149,295	155,129	158,639	159,573	NOI - סך הכל

(1) Same Property NOI.

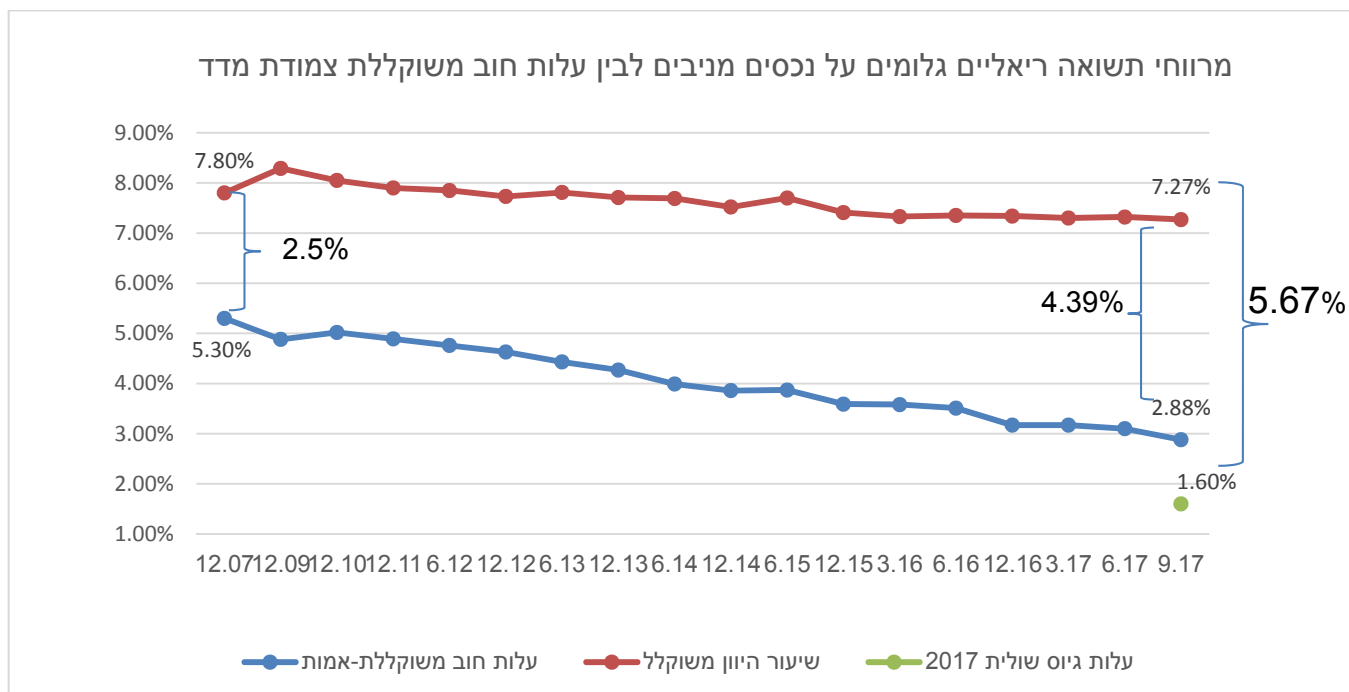
ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2017 הסתכם לכ-160 מיליון ש"ח לעומת כ-144 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של 11%, הנובע בעיקרו מאכלוס מגדל אטריום ומאכלוס שטחים פנויים. ה- Same Property NOI ברבעון הנוכחי עלה ב-8.5% אל מול רבעון מקביל אשתקד ובנטרול מגדל אטריום עלה ה- Same Property NOI בכ-1.9%.

שיעור התשואה המשוקלל

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

מיליוני ש"ח	
9,480	נדל"ן להשקעה בדו"ח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר, 2017
<u>(112)</u>	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
9,368	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2017
<u>(275)</u>	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
<u>23</u>	השקעות צפויות
9,116	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2017
160	NOI רבעון שלישי 2017 בישראל
640	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2017
<u>23</u>	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
663	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.27%	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, בנטרול רווחים (או הפסדים) ממכירת נכסים, בתוספת פחת והפחתות (בגין נדל"ן), בנטרול מיסים נדחים והוצאות שאינן תזרימיות. החברה מאמינה כי אנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO. מדד ה-FFO משמש, בין היתר, אנליסטים לצורך בחינת שיעור חלוקת הדיבידנד מתוך תוצאות הפעילות על פי FFO של חברות נדל"ן. יש להדגיש כי ה-FFO:

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

להלן חישוב ה-FFO באלפי ש"ח):

<u>לשנת 2016</u>	<u>לתקופה 7-9/16</u>	<u>לתקופה 7-9/17</u>	<u>לתקופה 1-9/16</u>	<u>לתקופה 1-9/17</u>	
474,096	62,762	63,359	291,797	256,643	רווח נקי לתקופה
(124,310)	227	-	(67,892)	(61,910)	התאמת שווי הוגן
17,341	14,542	25,559	37,431	71,414	מיסים נדחים
576	-	17,518	-	17,518	הוצאות מימון לא תזרימיות
4,481	1,216	1,773	3,205	4,769	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,341	38	(142)	405	623	פחת, הפחתות ושונות
373,525	78,785	108,067	264,946	289,057	FFO נומינלי
(8,965)	14,755	(18,849)	1,643	6,855	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
364,560	93,540	89,218	266,589	295,912	FFO ריאלי
287,682	292,419	313,855	284,935	311,354	מספר מניות משוקלל
126.7	32.0	28.4	93.6	95.0	FFO למניה (אגורות)
364,560	93,540	110,379	266,589	317,073	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
287,682	292,419	313,855	284,935	311,354	מספר מניות משוקלל
126.7	32.0	35.1	93.6	101.8	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-29 מיליון ש"ח (כ-11%), מוסברת בעיקרה מעליה ב-EBITDA, בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות קיים גידול של כ-50 מיליון ש"ח (כ-19%).

FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל-95.0 אגורות, לעומת 93.6 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 1.5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד וזאת אגב גידול של 9% במספר המניות המשוקלל. **בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות ה-FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 101.8, המהווה גידול של 9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.**

תחזית לשנת 2017

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

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

בפועל 2016	תחזית קודמת 2017	תחזית מעודכנת 2017	בפועל 1-9/17	
569	628-634	628-634	473	NOI (במיליוני ש"ח)
365	421-425	*406-410	296	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
126.7	⁵ 135-137	⁵ 130-132	95.0	FFO / למניה (באגורות)
*הקיטון בתחזית המעודכנת נובע בעיקרו כתוצאה מהוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש.				
בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש.				
365	421-425	427-431	317	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
126.7	135-137	136-138	101.8	FFO / למניה (באגורות)

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

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

תוצאות הפעילות

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

הערות והסברים	לתקופה		לתקופה		
	7-9/16	7-9/17	1-9/16	1-9/17	
גידול של כ-50 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מאכלוס מגדל אטריום ואכלוס שטחים פנויים.	152	168	443	493	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
הקיטון בסך של כ-4 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מאיכלוס שטחים פנויים.	17	16	49	45	עלות השכרת הנכסים
	10	11	29	35	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר העליה נובעת מהוצאות מימון חד פעמיות בהיקף של כ-39 מיליון ש"ח שנבע מפירעון מוקדם של הלוואות בנקאיות.	52	55	116	154	הוצאות מימון, נטו
בשנת 2016 חל שינוי בשיעור מס החברות והפחתתו מ-26.5% ל-23%.	-	-	(42)	-	מיסים בגין שינויי חקיקה
	15	28	82	79	הוצאות מיסים על ההכנסה
	63	63	292	257	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.16	ליום 30.09.17	
העלייה נובעת בעיקרה מרכישת נכסים בסך של כ-270 מיליון ש"ח.	8,917	9,423	סך נדל"ן להשקעה
עיקר הירידה נובעת מקיטון ביתרת המזומנים.	(516)	(781)	הון חוזר
	4,563	4,977	חוב פיננסי, נטו
הגידול בסך של כ-20 מיליון ש"ח נובע מחלוקת דיבידנד בהיקף של 305 מיליון ש"ח בקיזוז מרווח נקי בהיקף של 257 מיליון ש"ח ומהנפקת הון מניות ומימוש והפחתת כתבי אופציה בסך של 68 מיליון ש"ח.	3,959	3,979	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-268 מיליון ש"ח לעומת סך של 234 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, אשר הוארכה בשלוש שנים נוספות 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, בתוקף עד לאפריל 2020.

נכון לתאריך הדוח נוצלו מתוך המסגרות הנ"ל כ- 20 מיליון ש"ח.

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 2016.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 30 בספטמבר 2017 הסתכם לסך של 781 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים.

לקבוצה מסגרות אשראי לזמן ארוך לא מנוצלות בסך של 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 לדרוג 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-5.2 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.6 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-9.4 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.09.17 הסתכם לסך של 3.98 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.66 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.16 הסתכם לסך של 3.96 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.82 ש"ח).
הירידה בהון עצמי למניה נובעת מתשלום דיבידנד מיוחד בשנת 2017 בגין שנת 2016 בסך 36 אגורות למניה.

דיבידנד

בחודש מרץ 2017, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84⁶ אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2017, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון השני והשלישי של שנת 2017 בסך של 62 אגורות למניה. בהמשך למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בחודש נובמבר 2017, על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2017 בסך של 22 אגורות למניה (כ-69 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש דצמבר 2017.

⁶ לא כולל דיבידנד מיוחד בסך של 36 אגורות למניה.

במבט קדימה

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

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 19 בנובמבר, 2017.

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - דוח בסיסי הצמדה

נספח ו' - דוחות נפרדים

נספח א – נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

1.1. מאזן מאוחד מורחב

<u>ליום 31 בדצמבר</u>	<u>ליום 30 בספטמבר</u>		
2016	2016	2017	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
			רכוש שוטף
325,240	57,655	51,600	מזומנים ושווי מזומנים
23,333	20,509	24,081	לקוחות
638	695	520	נכסי מס שוטפים, נטו
47,955	22,655	27,667	חייבים ויתרות חובה
16,425	-	-	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
<u>413,591</u>	<u>101,514</u>	<u>103,868</u>	
			רכוש בלתי שוטף
9,033,443	8,774,669	9,479,518	נדל"ן להשקעה
412,913	414,219	489,312	נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>9,446,356</u>	<u>9,188,888</u>	<u>9,968,830</u>	
94,632	26,517	116,727	יתרות חובה לזמן ארוך
38,969	19,361	37,699	רכוש קבוע, נטו
<u>9,579,957</u>	<u>9,234,766</u>	<u>10,123,256</u>	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
<u>9,993,548</u>	<u>9,336,280</u>	<u>10,227,124</u>	סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
784,865	814,588	750,658	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
22,150	20,737	26,841	ספקים ונותני שירותים
16,862	14,803	11,377	התחייבויות מס שוטפות, נטו
117,547	110,284	118,383	זכאים ויתרות זכות
12,025	12,151	11,932	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
<u>953,449</u>	<u>972,563</u>	<u>919,191</u>	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
2,984,214	2,593,915	3,996,833	אגרות חוב
1,215,377	1,298,183	385,339	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,933	17,872	17,821	הפרשות
59,303	57,212	45,716	אחרות
804,054	824,144	882,917	מסים נדחים, נטו
<u>5,080,881</u>	<u>4,791,326</u>	<u>5,328,626</u>	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
			הון
3,959,253	3,572,425	3,979,344	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(35)	(34)	(37)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,959,218</u>	<u>3,572,391</u>	<u>3,979,307</u>	סך-הכל הון
<u>9,993,548</u>	<u>9,336,280</u>	<u>10,227,124</u>	סך-הכל התחייבויות והון

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2016	2017	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
636,611	161,093	176,583	471,398	520,530	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
67,621	17,305	17,010	51,703	47,189	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
568,990	143,788	159,573	419,695	473,341	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
124,310	(227)	-	67,892	61,910	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
693,300	143,561	159,573	487,587	535,251	הוצאות הנחלה וכלליות
43,566	10,956	11,846	31,597	37,141	תרומות
1,771	445	525	1,506	1,510	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(165)	30	(1,229)	(88)	(1,023)	רווח מפעולות רגילות
648,128	132,130	148,431	454,572	497,623	הוצאות מימון חד פעמיות ממימון מחדש
-	-	(38,679)	-	(38,679)	הוצאות מימון, נטו
(148,019)	(53,598)	(17,293)	(119,868)	(118,879)	רווח לפני מסים על ההכנסה
500,109	78,532	92,459	334,704	339,975	הכנסות מיסים בגין שינוי חקיקה
114,930	-	-	45,629	-	מסים על ההכנסה
(140,943)	(15,770)	(29,100)	(88,536)	(83,332)	רווח נקי לתקופה
474,096	62,762	63,359	291,797	256,643	
474,099	62,763	63,359	291,799	256,645	מיוחס ל:
(3)	(1)	-	(2)	(2)	בעלים של החברה האם
474,096	62,762	63,359	291,797	256,643	זכויות שאינן מקנות שליטה

2. מידע נוסף

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

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
760,582	62,771	403,708	35,954	258,149	חלויות שוטפות
442,819	6,101	3,981	37,296	395,441	שנה שנייה
590,562	29,325	4,207	38,925	518,105	שנה שלישית
694,239	42,939	4,445	40,626	606,229	שנה רביעית
2,440,558	-	7,144	168,807	2,264,607	שנה חמישית ואילך
4,928,760	141,136	423,485	321,608	4,042,531	סך הכל פירעונות
204,070					יתרת פרמיה אג"ח ואחר
5,132,830					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

א. דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, מתוכם 6 (שישה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 5 (חמישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")⁷. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, ישנם 6 חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית:

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

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

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

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

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

⁷ לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

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

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

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

ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

ייחוד פעולות

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

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 6 ביולי 2008 בהסתמך על ניסיונו המקצועי העשיר ורב השנים של המבקר הפנימי בתחום הביקורת הפנימית, לרבות בחברות ציבוריות ובגופים ממשלתיים.

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד "אליאב אבנר רואה חשבון".

היקף העסקה

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

תכנית הביקורת

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

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

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

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

תגמול

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-220 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים.

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

ג. הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

פרטים על חברי הוועדה

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

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

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

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 13 בנובמבר 2017. בישיבת הוועדה השתתפו ארבעת חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, היועצת המשפטית, החשב ורואי החשבון המבקרים, שמאית החברה והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

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

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

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 19 בנובמבר 2017. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו כל חברי הדירקטוריון.

ד. הדירקטוריון

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון שלוש ישיבות והוועדה לאשר הדוחות הכספיים קיימה שלוש ישיבות.

ה. תכנית אכיפה פנימית

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

ו. תרומות

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2016 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 17 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 206 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 151 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 שבגידי המצבור

תאריך: להלן נתונים עדכניים ליום 30.09.2017 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה :

סח"כ	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה א')	(באלפים)
	31.3.16	31.7.14	2.7.2012	31.12.2009	5.6.2006	מועד הנפקה
	276,047	241,941	343,950	168,000	500,000	ערך נקיוב במועד ההנפקה
3,953,551	880,213	1,059,616	1,359,546	396,207	257,969	ערך נקיוב ליום 30.09.2017
4,041,473	880,213	1,059,586	1,372,918	424,915	303,841	ערך נקיוב צמוד ליום 30.09.2017
4,217,595	898,956	1,125,895	1,454,573	434,231	303,940	ערך בדיחות המספיים ליום 30.09.2017
4,526,205	961,985	1,183,485	1,587,950	469,189	323,596	שווי בורסאי ליום 30.09.2017
52,721	12,976	4,572	16,142	15,479	3,552	ריבית שנצברה ליום 30.09.2017
	3.39%	3.2%	4.8%	4.9%	4.95%	שיעור ריבית קבועה לשנה

נספח ז' - זוחות זירוג

- לדוח זירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12.7.2017 מספר אסמכתא [2017-15-073071](#).
- לדוח זירוג עדכני של מעלולת, החברה הישראלית לדיורוג ניירות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 26.12.2016 מספר אסמכתא [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 המזוהות	
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שליטה;
עומדים בתנאי	7.26	<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 כשוויים 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	48%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ- 9.7 מיליארד ש"ח והוא גבור מ-125% מיתרת אג"ח ב'. לא קיימת דרישה כזו	<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 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 חז"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	
עומדים בתנאי	4	<ul style="list-style-type: none"> הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	7.26	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתית עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפית של החברה לתאגידים נקאאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחורות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (מיינס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	48%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחורות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ- 9.7 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 לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של חלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה		
סטטוס עמידה לתאריך חז"ח	היחס נכון לתאריך הדיווחת	
עומדים בתנאי	4	<ul style="list-style-type: none"> הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בחקמה) 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 כשוויים במאזן המאוחד של החברה). דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיניס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים; שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגובה.
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ- 9.7 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.
עומדים בתנאי	48%	<ul style="list-style-type: none"> לא קיימת דרישה כזו
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

אמות השקעות בע"מ
דוח בסיסי הצמדה ליום 30.9.17

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

סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	אירו	דולר ארה"ב	דולר קנדי	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
36,449	0	36,406	0	0	0	43	רכוש שוטף כספי
22,058	0	22,058	0		0	0	מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
68	68	0	0		0	0	נכסי מס שוטפים, נטו
34,874	6,213	22,188	6,473		0	0	חייבים ויתרות חובה
0	0	0	0		0	0	נדליין להשקעה המוהזק למכירה
93,449	6,281	80,652	6,473	0	0	43	סה"כ רכוש שוטף כספי
462,956	327,077	0	130,807	5,072		0	מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
37,274	1,928	23,814	11,532			0	יתרות חובה לזמן ארוך
593,679	335,286	104,466	148,812	5,072	0	43	סך נכסים כספיים
9,422,706	9,422,706	0	0			0	נדליין להשקעה
37,626	37,626	0	0			0	רכוש קבוע, נטו
9,460,332	9,460,332	0	0	0	0	0	סך נכסים לא כספיים
10,054,011	9,795,618	104,466	148,812	5,072	0	43	סך הנכסים
709,820	0	410,018	299,802			0	התחייבויות שוטפות
25,990	0	25,990	0			0	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
10,344	10,344	0	0			0	ספקים ונותני שירותים
116,436	24,945	40,169	51,322			0	התחייבויות מס שוטפות
11,894	0	11,894	0			0	זכאים ויתרות זכות
874,484	35,289	488,071	351,124	0	0	0	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה סך הכל התחייבויות שוטפות
3,996,833	0	28,747	3,968,086			0	התחייבויות שאינן שוטפות
306,976	0	0	306,976			0	אגרות חוב הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
4,303,809	0	28,747	4,275,062	0	0	0	סך התחייבויות כספיות
839,702	839,702	0	0			0	מיסים נדחים
17,821	17,821	0	0			0	הפרשות
38,888	24,867	14,021	0			0	אחרות
896,411	882,390	14,021	0	0	0	0	סך התחייבויות לא כספיות
6,074,704	917,679	530,839	4,626,186	0	0	0	סך ההתחייבויות
(4,584,614)	299,997	(412,352)	(4,477,374)	5,072	0	43	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

נספח ו'- זוחות נפרדים

הזוחות הנפרדים מצורפים לאחר הזוחות הכספיים המאוחדים של החברה

דו"ח רבעוני ליום ה-30 בספטמבר 2017



אמות השקעות כע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

ליום ה-30 בספטמבר 2017

אמות השקעות בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 32% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2017, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 38% וכ- 39% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה 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-246,771 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2017, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ-14,366 וכ-4,391 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 19 בנובמבר 2017

מרכז עזריאלי 1	מרכז עזריאלי 3	מרכז רמת-גן	מרכז ירושלים	מרכז חיפה	מרכז באר-שבע	מרכז אילת
תל אביב, 6701101	תל אביב, 6702301	רמת-גן, 5252183	ירושלים, 9439024	ת.ת. 5648	בין 10, ת.ת. 1369	ת.ת. 583
ת.ד. 16593			חיפה, 3105502	עומר, 8496500	אילת, 8810402	
תל-אביב 6116402						
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6070500	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 08-6909500	טלפון: 08-6375676
פקס: 03-6094022	פקס: 03-6070501	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 08-6909600	פקס: 08-6371628
info@deloitte.co.il	info@tfo.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info-beersheva@deloitte.co.il	info-eilat@deloitte.co.il

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
292,350	45,392	36,449
21,977	17,844	22,058
222	218	68
55,530	25,973	34,874
16,425	-	-
386,504	89,427	93,449
8,564,632	8,301,778	9,004,060
352,510	354,149	418,646
8,917,142	8,655,927	9,422,706
444,654	325,780	462,956
14,352	9,248	37,274
38,892	19,278	37,626
9,415,040	9,010,233	9,960,562
9,801,544	9,099,660	10,054,011
738,539	732,318	709,820
20,954	19,275	25,990
13,847	12,906	10,344
117,216	108,103	116,436
11,987	12,113	11,894
902,543	884,715	874,484
2,984,214	2,593,915	3,996,833
1,132,496	1,213,335	306,976
17,933	17,872	17,821
41,871	39,630	38,888
763,269	777,802	839,702
4,939,783	4,642,554	5,200,220
3,959,253	3,572,425	3,979,344
(35)	(34)	(37)
3,959,218	3,572,391	3,979,307
9,801,544	9,099,660	10,054,011

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

רכוש בלתי שוטף
נדליין להשקעה
נדליין להשקעה בהקמה

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

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
הפרשות
אחרות
התחייבויות מסים נדחים

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

הון
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

סך-הכל הון

סך-הכל התחייבויות והון

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
19 בנובמבר, 2017

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
599,497	151,979	167,760	443,358	493,417
63,927	16,509	16,325	49,158	45,214
535,570	135,470	151,435	394,200	448,203
125,328	-	-	64,592	59,145
660,898	135,470	151,435	458,792	507,348
38,641	9,529	10,499	27,832	33,058
1,771	445	525	1,506	1,510
31	30	763	161	976
620,455	125,466	139,648	429,293	471,804
208	7	2,716	48	2,751
(142,432)	(52,434)	(18,594)	(116,205)	(118,441)
-	-	(38,679)	-	(38,679)
(142,224)	(52,427)	(54,557)	(116,157)	(154,369)
23,389	4,331	5,883	18,686	18,038
501,620	77,370	90,974	331,822	335,473
(27,524)	(14,608)	(27,615)	(40,025)	(78,830)
474,096	62,762	63,359	291,797	256,643
474,099	62,763	63,359	291,799	256,645
(3)	(1)	-	(2)	(2)
474,096	62,762	63,359	291,797	256,643
1.65	0.21	0.20	1.02	0.82
1.64	0.21	0.20	1.02	0.82
287,682	292,419	313,855	284,935	311,354
289,384	295,018	316,320	286,136	313,477

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון חד פעמיות עקב מימון מחדש (ראה ביאור 4 ה')
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 תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
474,096	62,762	63,359	291,797	256,643
12	7	(3)	-	7
<u>474,108</u>	<u>62,769</u>	<u>63,356</u>	<u>291,797</u>	<u>256,650</u>
474,111	62,770	63,356	291,799	256,652
(3)	(1)	-	(2)	(2)
<u>474,108</u>	<u>62,769</u>	<u>63,356</u>	<u>291,797</u>	<u>256,650</u>

רווח נקי לתקופה
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
 התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות
 חוץ
סה"כ רווח כולל לתקופה
מיוחס ל:
 בעלים של החברה האם
 זכויות שאינן מקנות שליטה

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

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

הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות		קור הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניית ואחרות	פרימיה על מניות	הון המניית אלפי ש"ח
			הונפעות מתרגום זוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח			
3,959,218	(35)	3,959,253	(47)	1,632,517	6,646	1,971,034	349,103
256,643	(2)	256,645	-	256,645	-	-	-
7	-	7	7	-	-	-	-
256,650	(2)	256,652	7	256,645	-	-	-
63,356	-	63,356	-	-	(5,484)	63,288	5,552
4,769	-	4,769	-	-	4,769	-	-
(304,686)	-	(304,686)	-	(304,686)	-	-	-
3,979,307	(37)	3,979,344	(40)	1,584,476	5,931	2,034,322	354,655

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

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

מניוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

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

סד-הכל	זכויות שאינו מקנות	סד-הכל מייחס לפעלי המניות	התאמות הנובעות	מותרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	ערפיים אלפי ש"ח	קרו הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואתרות אלפי ש"ח	תקבולים על חשבון כתבי אופציות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח	סד-הכל	
										אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,256,090	(32)	3,256,122		(59)	1,380,276	8,638	7,237	1,544,265	315,765		
291,797	(2)	291,799		-	291,799	-	-	-	-		
-	-	-		-	-	-	-	-	-		
291,797	(2)	291,799		-	291,799	-	-	-	-		
161,407	-	161,407		-	-	-	(7,237)	153,993	14,651		
22,896	-	22,896		-	-	(6,369)	-	26,663	2,602		
3,145	-	3,145		-	-	3,145	-	-	-		
60	-	60		-	-	60	-	-	-		
345	-	345		-	-	-	-	317	28		
(163,349)	-	(163,349)		-	(163,349)	-	-	-	-		
3,572,391	(34)	3,572,425		(59)	1,508,726	5,474	-	1,725,238	333,046		

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

דגיברנד שהוכרז נשולם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

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

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

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

	התאמות		הונבעות		קוד הון בנין		הון המניות	
	סך-הכל	סך-הכל	מותרגום דוחות	מותרגום דוחות	עסקאות תשלום	פרמיה על	הון המניות	
	מניות שאינן	מניות לפעלי	נספיים של	נספיים של	מבוסס מניות	מניות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	מקנות	של המברה	פעילות חוץ	עודפים	ואחרות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
	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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,971,857	(37)	3,971,894	(37)	1,590,179	5,121	2,022,982	353,649	
63,359	-	63,359	-	63,359	-	-	-	-
(3)	-	(3)	(3)	-	-	-	-	-
63,356	-	63,356	(3)	63,359	-	-	-	-
11,383	-	11,383	-	-	(963)	11,340	1,006	
1,773	-	1,773	-	-	1,773	-	-	-
(69,062)	-	(69,062)	-	(69,062)	-	-	-	-
3,979,307	(37)	3,979,344	(40)	1,584,476	5,931	2,034,322	354,655	

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

יתרה ליום 1 ביולי 2017
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקופת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2017

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

סד-הפל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הפל מזינות לפעלי המוניות של החברה	התאמות הנובעות		קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			מתרגום זרות 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
3,563,388	(33)	3,563,421	(66)	1,504,464	4,678	1,721,670	332,675
62,762	(1)	62,763	-	62,763	-	-	-
7	-	7	7	-	-	-	-
62,769	(1)	62,770	7	62,763	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
3,519	-	3,519	-	-	(420)	3,568	371
1,196	-	1,196	-	-	1,196	-	-
20	-	20	-	-	20	-	-
(58,501)	-	(58,501)	-	(58,501)	-	-	-
3,572,391	(34)	3,572,425	(59)	1,508,726	5,474	1,725,238	333,046

הביאורים המפורטים לזרות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניינים מהוונים חלק בלתי נפרד מהם

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

יתרה ליום 30 בספטמבר 2016

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
474,096	62,762	63,359	291,797	256,643
(140,176)	(45,961)	(53,132)	(57,396)	11,583
333,920	16,801	10,227	234,401	268,226
(516,709)	(60,042)	(36,879)	(248,359)	(409,246)
-	-	8,213	-	16,425
(46,091)	(7,289)	-	(45,909)	(21,042)
(120,366)	-	-	-	-
(2,354)	(936)	(306)	(2,103)	(785)
(685,520)	(68,267)	(28,972)	(296,371)	(414,648)
-	67,000	20,000	67,000	20,000
(303,350)	(33,953)	(878,467)	(291,717)	(902,189)
(221,857)	(58,501)	(69,062)	(163,349)	(304,686)
422,316	-	-	161,407	-
931,559	-	902,378	418,569	902,378
-	-	-	-	266,717
23,735	3,519	16,202	22,896	62,242
(260,941)	(151,464)	(152,679)	(153,168)	(154,494)
7,296	(3,931)	1,498	593	553
598,758	(177,330)	(160,130)	62,231	(109,479)
247,158	(228,796)	(178,875)	261	(255,901)
-	19	-	(61)	-
45,192	274,169	215,324	45,192	292,350
292,350	45,392	36,449	45,392	36,449

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה
בהקמה), נטו
תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה המוחזק
למכירה

השקעה בחברות מוחזקות
הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(125,328)	-	-	(64,592)	(59,145)
(23,389)	(4,331)	(5,883)	(18,686)	(18,038)
-	(511)	1,719	(394)	1,341
4,275	-	-	2,100	18,000
(27,512)	3,918	(20,484)	(13,710)	(14,972)
5,374	6,897	12,403	6,797	24,355
4,482	1,216	1,773	3,205	4,769
22,157	13,989	24,593	36,690	68,995
1,287	318	1,249	829	1,903
<u>(138,654)</u>	<u>21,496</u>	<u>15,370</u>	<u>(47,761)</u>	<u>27,208</u>
(1,881)	1,533	(3,302)	(348)	(2,681)
3,784	(3,207)	(1,723)	(2,640)	(8,527)
(13,870)	(2,926)	(1,660)	(8,465)	(10,527)
(4,032)	(6,715)	3,462	(1,681)	2,409
87	13	(18)	99	506
14,390	(56,155)	(65,261)	3,400	3,195
<u>(1,522)</u>	<u>(67,457)</u>	<u>(68,502)</u>	<u>(9,635)</u>	<u>(15,625)</u>
<u>(140,176)</u>	<u>(45,961)</u>	<u>(53,132)</u>	<u>(57,396)</u>	<u>11,583</u>
9,833	6,726	9,452	6,726	9,452
-	-	1,114	-	1,114
<u>345</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>345</u>	<u>-</u>
159,549	107,045	139,113	126,694	166,692
159	65	862	106	1,793
3,706	1,347	1,113	2,630	5,618
-	-	125	-	125
<u>4,275</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,100</u>	<u>18,000</u>

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

א.

**הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי
מזומנים:**

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי
שיטת השווי המאזני
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי
שווי מאזני
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
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
עליה (ירידה) בספקים ונתני שירותים
עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי
עובד-מעביד
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות אחרות

עסקאות שלא במזומן

ב.

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

מידע נוסף

ג.

ריבית ששולמה (ראה ביאור 4 ה')
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שנתקבלו
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 בספטמבר 2017
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

לצורך קביעת השווי הוגן של נדל"ן להשקעה מתבססת החברה על הערכות שווי אשר מבוצעות על ידי שמאי בלתי תלוי אחת לחצי שנה. בנוסף, בכל תאריך דיווח ביניים, בוחנת החברה את הצורך בעדכון אומדן השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה שלה ביחס לשווי הוגן אשר נקבע במועד האחרון בו התבצעה לגביו 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, בחוזי השכירות בנכס, בסביבה המקרו-כלכלית של הנכס, וכן במידע חדש בדבר עסקאות מהותיות אשר נעשו בסביבת הנכס ובנכסים דומים וכל מידע אחר אשר עשוי להצביע על שינויים בשווי 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.

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

<u>מדד בישראל</u>		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
131.583	131.452	3.529	תאריך הדוחות הכספיים ליום 30 בספטמבר 2017 ליום 30 בספטמבר 2016 ליום 31 בדצמבר 2016
131.455	131.587	3.758	
131.189	131.189	3.845	
%	%	%	שיעורי השינוי:
0.30	0.20	(8.22)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017
-	-	(3.69)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
0.30	(0.50)	0.94	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017
-	0.40	(2.29)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2016
(0.20)	(0.30)	(1.46)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

<u>ערך בספרים</u>		<u>שווי הוגן</u>		<u>ערך בספרים</u>		<u>שווי הוגן</u>	
ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 30 בספטמבר 2016		ליום 30 בספטמבר 2017			
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח			
1,225,098	1,202,373	1,242,829	1,215,999	336,120	324,637	התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	
<u>3,480,909</u>	<u>3,247,589</u>	<u>3,092,902</u>	<u>2,856,907</u>	<u>4,562,887</u>	<u>4,258,750</u>		
<u>4,706,007</u>	<u>4,449,962</u>	<u>4,335,731</u>	<u>4,072,906</u>	<u>4,899,007</u>	<u>4,583,387</u>		

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 שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקר)

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

- א. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים**
- ביום 14 במרץ 2017 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 3,650,056 כתבי אופציה, ל-56 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).
- בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו) (7) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.
- ב. מיסים על הכנסה**
- בהמשך לביאור 15 (ח) (3) לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2016 של החברה, בחודש יוני 2017, התקבל פסק דין בבית המשפט המחוזי במסגרתו נדחה ערעור החברה בעניין הסוגיה הפתוחה משנת 2008. קיימת בדוחותיה הכספיים של החברה התחייבות למיסים. לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי הגישה החברה ערעור לבית המשפט העליון.
- ג. דיבידנד שהוכרז**
- בחודש מרץ 2017 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים, כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה, וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד סך של 22 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בנוסף, דירקטוריון החברה קיבל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד נוסף בסך של 36 אגורות למניה.
- בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט, 2017 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון, השני והשלישי של שנת 2017 בסך של 62 אגורות למניה, סך הדיבידנד ששילמה החברה בתקופה המדווחת עמד על 98 אגורות למניה (כ-305 מליון ש"ח).
- בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש נובמבר, 2017 על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2017 בסך של 22 אגורות למניה, (69 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש דצמבר, 2017.
- ד. אגרות חוב**
- בחודש אפריל 2017, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 6 באפריל 2017, 2,613,200 כתבי אופציה (סדרה 8) כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש ל-100 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ה') כנגד תשלום מחיר מימוש בסך של 100 ש"ח (לא צמוד). תקופת מימוש האופציה היתה עד ליום 29 ביוני 2017. כל כתבי האופציה מומשו וסך התמורה שהתקבלה, הסתכמה לסך של כ-270 מיליון ש"ח אשר משקפת ריבית אפקטיבית של כ-2% (בהלקח השפעת עסקת הגידור).
- ה. פירעון מוקדם ביוזמת החברה של הלוואות בנקאיות**
- בחודש ספטמבר 2017, גייסה החברה סך של 910 מיליון ש"ח, נטו לאחר הוצאות הנפקה. הרחבה של סדרה ה' בהיקף של כ-230 מיליון ש"ח, אשר משקף ריבית אפקטיבית של כ-1.26% (בהלקח השפעת עסקת הגידור) והרחבה של סדרה ד' בהיקף של כ-681 מיליון ש"ח, אשר משקף ריבית אפקטיבית של כ-1.76%. סך הריבית האפקטיבית בגין הגיוס הני"ל משקף ריבית אפקטיבית של כ-1.63% צמודת מדד (בהלקח השפעת עסקת הגידור). בעקבות גיוס החוב ביצעה החברה ביוזמתה פירעון מוקדם של הלוואות למוסדות בנקאיים בהיקף כספי של כ-840 מיליון ש"ח (לא כולל עמלת פירעון מוקדם). בתקופה המדווחת בעקבות הפירעון המוקדם רשמה החברה כ-39 מיליון ש"ח הוצאות מימון חד פעמיות אשר כמחציתן שולמו במזומן.
- ו. מסגרות אשראי**
- בחודש יולי 2017, חתמה החברה על הארכת מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח לתקופה של שלוש שנים נוספות עד דצמבר 2020.

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

עסקאות בתקופת הדוח בקשר לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה: ז.

בנין משרדים במבשרת ציון

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

בנין משרדים ברחוב הברזל

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

דו"ח רבעוני ליום ה-30 בספטמבר 2017



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים נפרדים

ליום ה-30 בספטמבר
2017



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2017

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

48	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
49	נתונים על המצב הכספי
50	נתונים על הרווח והפסד
51	נתונים על הרווח הכולל
52-53	נתונים על תזרימי המזומנים
54	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 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 בספטמבר 2017 הסתכם לסך של 1,438,907 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 123,044 ו- 43,356 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זרה ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 19 בנובמבר 2017

משרד ראשי - תל אביב	משרד רמת-גן	משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 67021 16593 תל אביב, 61164	הרקון 6 רמת-גן, 52521	שרי ישראל 12 ירושלים, 94390	מעלה השחרור 5 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 בספטמבר	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
265,496	23,270	18,431
13,586	7,766	12,143
60,156	65,658	75,962
16,425	-	-
<u>355,663</u>	<u>96,694</u>	<u>106,536</u>
5,075,220	4,966,806	5,311,541
334,509	278,976	400,538
5,409,729	5,245,782	5,712,079
2,211,249	2,044,639	2,409,698
1,560,024	1,508,340	1,690,102
14,326	9,222	33,436
37,592	17,977	36,489
<u>9,232,920</u>	<u>8,825,960</u>	<u>9,881,804</u>
<u>9,588,583</u>	<u>8,922,654</u>	<u>9,988,340</u>
734,798	728,172	707,889
12,459	11,081	17,954
4,452	4,716	2,291
202,433	243,559	374,564
10,554	10,554	10,675
<u>964,696</u>	<u>998,082</u>	<u>1,113,373</u>
2,984,214	2,593,915	3,996,833
1,130,208	1,210,083	305,657
17,697	17,697	17,821
5,019	5,015	5,040
28,084	25,587	24,509
499,412	499,850	545,763
<u>4,664,634</u>	<u>4,352,147</u>	<u>4,895,623</u>
<u>3,959,253</u>	<u>3,572,425</u>	<u>3,979,344</u>
<u>9,588,583</u>	<u>8,922,654</u>	<u>9,988,340</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

19 בנובמבר, 2017

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 ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
323,177	82,586	93,827	236,359	277,552
24,815	6,145	5,446	19,131	16,016
298,362	76,441	88,381	217,228	261,536
133,086	-	-	63,672	56,821
431,448	76,441	88,381	280,900	318,357
27,559	7,196	8,109	19,687	24,419
1,761	444	520	1,500	1,500
(1,413)	(318)	473	(978)	(24)
403,541	69,119	79,279	260,691	292,462
46,489	13,187	11,935	20,992	47,339
(150,169)	(52,345)	(21,872)	(106,170)	(128,816)
-	-	(38,679)	-	(38,679)
299,861	29,961	30,663	175,513	172,306
193,162	38,010	44,300	135,648	129,327
493,023	67,971	74,963	311,161	301,633
18,924	5,208	11,604	19,362	44,988
474,099	62,763	63,359	291,799	256,645

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

הוצאות מימון חד פעמיות עקב מימון מחדש

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 תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)		(בלתי מבוקר)	
474,099	62,763	63,359	291,799	256,645
12	7	(3)	-	7
<u>474,111</u>	<u>62,770</u>	<u>63,356</u>	<u>291,799</u>	<u>256,652</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 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
474,099	62,763	63,359	291,799	256,645
(327,223)	(106,742)	(108,939)	(230,179)	(165,731)
146,876	(43,979)	(46,233)	61,620	90,261
(363,316)	(48,146)	(55,617)	(199,931)	(208,483)
(94,710)	47,506	90,675	123,025	180,824
-	-	8,213	-	16,425
-	-	-	-	(198,041)
(46,091)	(7,766)	-	(46,497)	(21,550)
(2,268)	(968)	(306)	(2,072)	(764)
(506,385)	(9,374)	42,965	(125,475)	(231,589)
(221,857)	(58,501)	(69,062)	(163,349)	(304,686)
422,316	-	-	161,407	-
931,559	-	902,378	418,569	902,378
-	-	-	-	266,717
23,735	3,519	16,202	22,896	62,242
-	67,000	20,000	67,000	20,000
(299,824)	(33,063)	(877,475)	(289,097)	(899,229)
(260,941)	(151,464)	(152,679)	(153,168)	(154,494)
7,295	(4,373)	1,535	145	682
602,283	(176,882)	(158,448)	64,403	(105,737)
242,774	(230,235)	(161,716)	548	(247,065)
22,722	253,505	180,147	22,722	265,496
265,496	23,270	18,431	23,270	18,431

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה
בהקמה), נטו
גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו
תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה המוחזק
למכירה
הלוואה שניתנה לצורך השקעה
השקעה בחברות מוחזקות
אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי
הוצאות הנפקה
הנפקת אגרות חוב, נטו
המרת כתבי אופציות לאגרות חוב
מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
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 תשעה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 בספטמבר		ביום 30 בספטמבר	
	2016	2017	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(133,086)	-	-	(63,672)	(56,821)
(193,162)	(38,010)	(44,300)	(135,648)	(129,327)
4,275	-	2,602	2,100	20,602
(26,530)	543	(13,122)	(13,758)	(16,656)
5,400	6,438	12,370	6,376	24,276
4,482	1,216	1,773	3,205	4,769
18,924	5,208	10,967	19,362	39,351
1,023	267	1,239	762	1,863
(318,674)	(24,338)	(28,471)	(181,273)	(111,943)
(1,995)	2,526	(1,184)	1,225	(1,157)
2,684	(13,931)	(20,090)	(37,290)	(49,429)
(13,866)	(3,223)	246	(8,762)	(6,815)
(1,352)	(4,382)	3,098	470	3,070
97	5	(11)	93	523
5,883	(63,399)	(62,527)	(4,642)	20
(8,549)	(82,404)	(80,468)	(48,906)	(53,788)
(327,223)	(106,742)	(108,939)	(230,179)	(165,731)
7,500	5,097	7,131	5,097	7,131
-	-	1,114	-	1,114
345	-	-	345	-
159,133	106,947	139,071	126,362	166,522
159	65	862	106	1,793
302	13	15	60	703
4,275	-	2,602	2,100	20,602

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה (ראה ביאור 4 ה' לדוח המאוחד)
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

דו"ח רבעוני ליום ה-30 בספטמבר 2017



אמות השקעות בע"מ

נספחים



אמות השקעות בע"מ
("החברה")

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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אבי מוסלר, מנכ"ל.
2. יהודית זינגר, סמנכ"ל כספים.
3. אוהד ויס, חשב 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, בפקוח דירקטוריון החברה, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהחברה נדרשת לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

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

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

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

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

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

אבי מוסלר, מנכ"ל

19 בנובמבר, 2017

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

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



אמות השקעות בע"מ

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

טל: 03-5760503 פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL