

דו"ח רבעוני ליום  
30 בספטמבר 2019



אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019

אמות השקעות מבית אלוני חץ



# אמות השקעות חברי דירקטוריון

יו"ר דירקטוריון - חץ נתן

אנדורן יעל

ברזילי מוטי

גבאי איל

גוטמן יחיאל

דרור נירה

ורטהים אבירם

עמר אמיר

פניני גד

**המנהל הכללי**  
אבשלום מוסלר

**רואי חשבון**  
ברייטמן אלמגור זהר ושות'

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

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

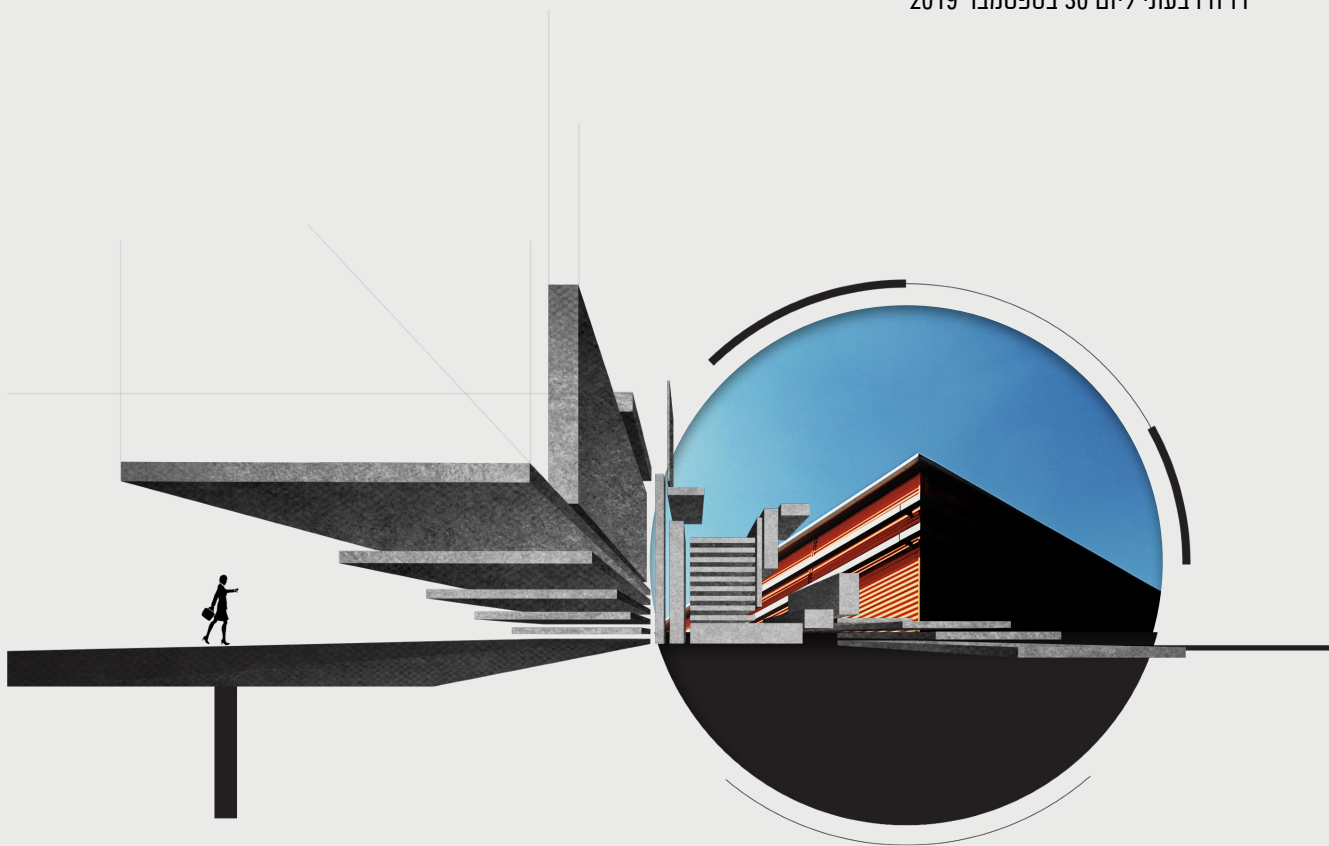
## תוכן העניינים

1-47	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
48-63	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019
64-70	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 בספטמבר 2019
71-73	נספחים

# דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

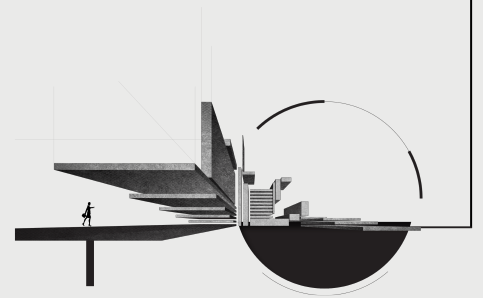
אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019



אמות השקעות מבית אלוני חץ





אמות

במספרים



אמות השקעות מבית אלוני חץ

דו"ח דירקטוריון  
**מבט על**

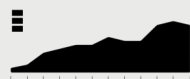
נתוני דוחות רבעוניים ליום

30 בספטמבר 2019 - מאוחד מורחב

המספרים הם במיליוני ש"ח

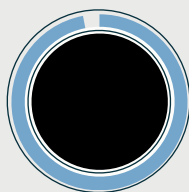
סך נדל"ן להשקעה

11,520



מיליון ש"ח

נכסים שאינם  
משועבדים



97%

מיליון ש"ח מסגרות אשראי  
לא מנוצלות **800**

ריבית חוב משוקללת

צמודת מדד

2.29%

מח"מ 4.9 שנים

536

מיליון ש"ח

NOI

382

מיליון ש"ח

FFO

106.9

אגורות

FFO

למניה

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019



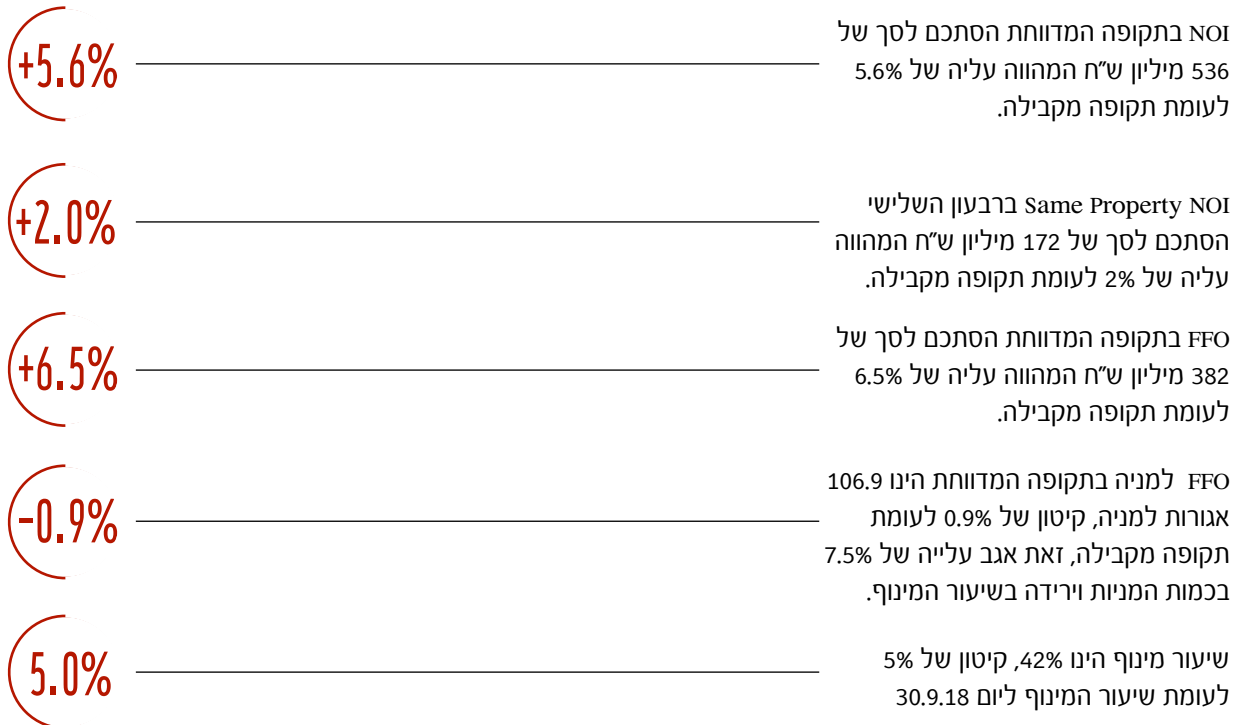
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ (להלן "אמות") מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר, 2019 (להלן: "התקופה המדווחת").

### תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות 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. אמות הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה ב-56% מההון).

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

### דגשים לתקופה המדווחת



### הנפקת מניות ומימוש אופציות סדרה 9

בחודש אפריל 2019, הנפיקה החברה בהצעה פרטית 7.3 מיליון מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, תמורת סך של 150 מיליון ש"ח, ברוטו. בנוסף, במהלך התקופה ועד מועד פרסום הדוח, מומשו 15.6 מיליון כתבי אופציה סדרה 9 למניות רגילות, תמורת סך של 307 מיליון ש"ח (מהווה גידול של 6.6% בכמות המניות ובשנת 2019 גידול של 3.3% בכמות המניות המשוקללת).

### הנפקת אגרות חוב סדרה ו'

בחודש יוני וספטמבר 2019, הנפיקה החברה באמצעות דוח הצעת מדף מיום 26 ביוני 2019, אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 1 מיליארד ע.ג. התמורה נטו שהתקבלה ע"י החברה מסתכמת בסך של 1 מיליארד ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1.13% והינן בעלות מח"מ של 8 שנים.

## התקשרויות במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

### ToHa 1 (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"). בתקופת הדוח הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%). לעניין זכויות נוספות במתחם (ToHa2), ראה בפרק פרויקטים בשלבי תכנון וייזום. בניית המגדל הסתיימה בסוף שנת 2018. בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4). לאור האמור סיוגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 את מבנה המשרדים האמור מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 0.5 מיליארד ש"ח. נכון לתאריך הדוח, שווקו מלוא שטחי המשרדים במגדל. השותפות צופות כי על סמך החוזים שנחתמו וצפי ליתרת ההשכרות ה-NOI שניב המגדל בתפוסה מלאה ינוע בין 95-100 מיליון ש"ח (חלק החברה 48-50 מיליון ש"ח). במהלך התקופה המדווחת רשמה החברה NOI בגין הנכס בסך של 17 מיליון ש"ח (חלק החברה).

### קניין קריית אונו

ביום 18 בספטמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה באופן עקרוני את התקשרות החברה בעסקה עם נכסים ובניין לרכישת מלוא זכויותיה בקניין קרית אונו (המוחזק על ידי החברה ונכסים ובניין בחלקים שווים) בתמורה לסך של 545 מיליון ש"ח. הנכס הינו קומפלקס הכולל קניין, שני מגדלי משרדים וחניון תת קרקעי בקרית אונו. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק החברה במלוא הזכויות בנכס. שיעור התפוסה הכללי בנכס הינו כ- 97% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה-NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ש"ח לשנה.

### מרכז לוגיסטי טבע

ביום 7 באוקטובר 2019, חתמה החברה על הסכם עם חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ ("טבע"), לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשוהם ("המרלוג") תמורת סך כולל של 445 מיליון ש"ח. המרלוג, הבנוי על קרקע בשטח של כ- 77 דונם, כולל מרכז לוגיסטי בשטח בנוי כולל של כ- 50,000 מ"ר, כאשר חלק מהשטח המבונה משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. בנוסף לאמור כולל הממכר גם זכויות בניה בהיקף של כ- 41,000 מ"ר שטרם נוצלו. במקביל, חתמה החברה על הסכם שכירות עם חברת ס.ל.א. - סלומון לוין אלשטיין בע"מ (שהינה חברה בת של טבע) ("ס.ל.א.") לפיו שוכרת ס.ל.א. מהחברה את המרלוג לתקופה של 10 שנים, בדמי שכירות שנתיים צמודי מדד בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. לס.ל.א. ניתנו מספר אופציות להארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו- 11 חודשים, בדמי שכירות אשר יקבעו במועד מימוש כל אחת מתקופות האופציה בהתאם למחירי השוק כפי שיהיו אותה עת. במהלך כל תקופת השכירות תנהל ותתחזק ס.ל.א. את המרלוג באחריותה ועל חשבונה על פי הוראות ההסכם. חברת טבע ערבה לכל החתייביות ס.ל.א. על פי הסכם השכירות. ההסכמים כפופים לאישור הממונה על ההגבלים העסקיים.

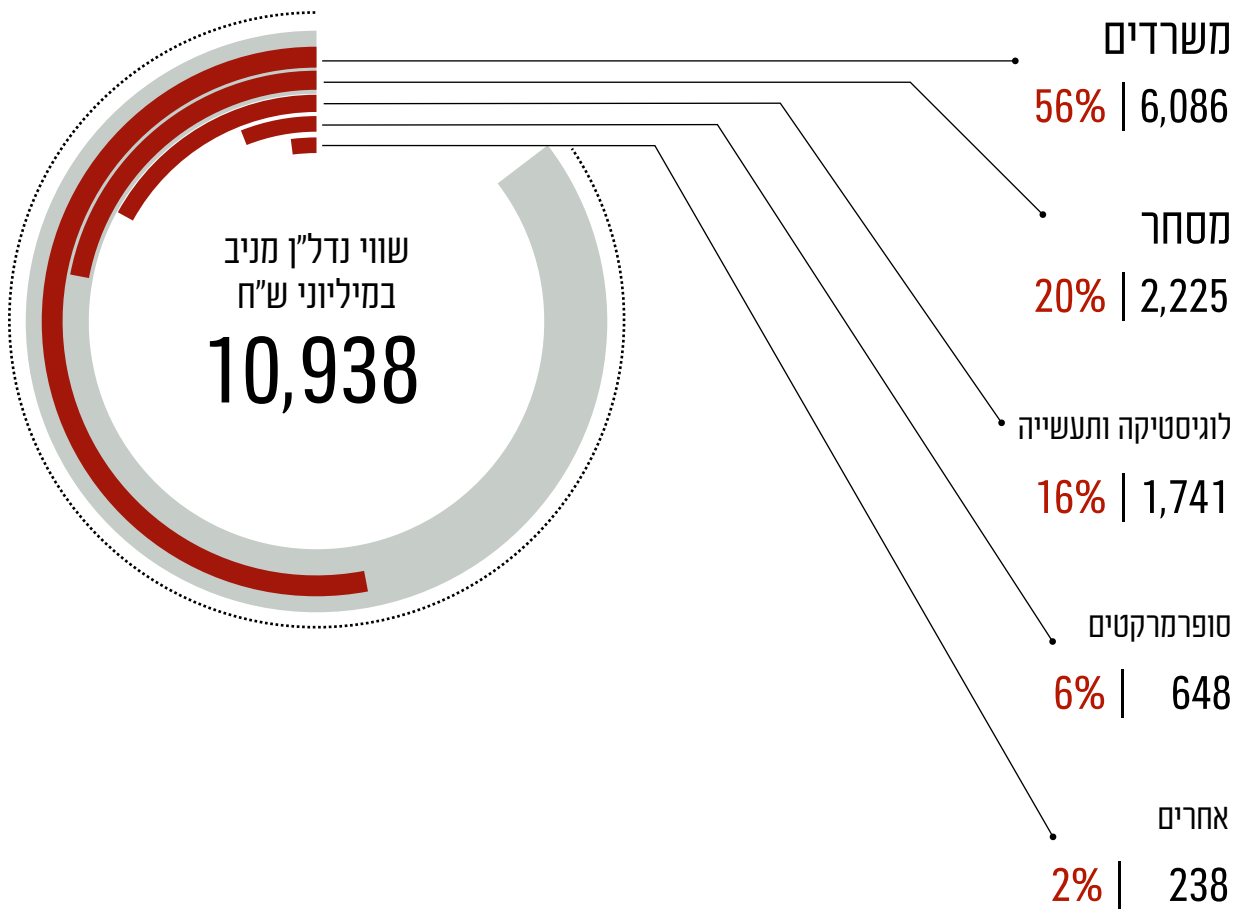
### הסכם ניהול עם החברה האם

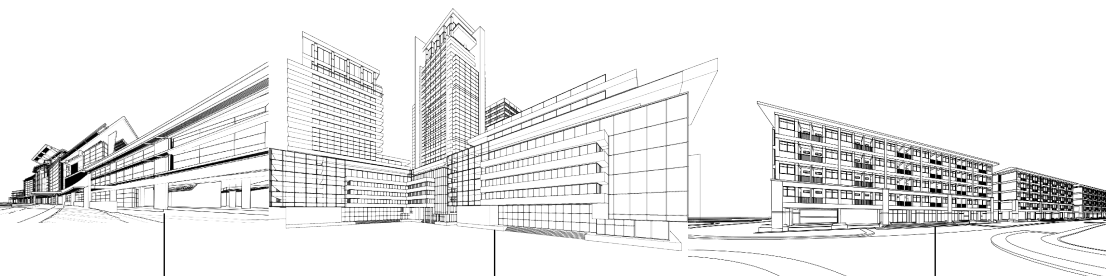
בחודש נובמבר 2018 אשרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת תוקף ההסכם לקבלת שירותי ניהול מחב' אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ לתקופה נוספת בת 3 שנים, החל מיום 1.1.2019 ועד ליום 31.12.2021, בתמורה לדמי ניהול בסך של 9 מיליון ש"ח לשנה (צמוד למדד בגין יוני 2018), אשר ישולמו בארבעה תשלומים רבעוניים.

## פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 בספטמבר, 2019 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 103 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.4 מיליון מ"ר חלק החברה, 871 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-552 אלפי מ"ר שטחי חניה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (89%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,600 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 4 נכסים בהקמה בהיקף של 130 אלף מ"ר עילי ו-3 נכסים בתכנון וייזום בהיקף של 112 אלף מ"ר עילי (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

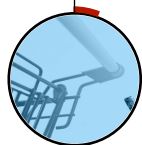
שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.9.19 הינו 97.3% (ל-31.12.18 97.2%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.





משרדים

32



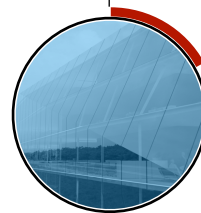
סופרמרקטים

36



מרכזים מסחריים

18



לוגיסטיקה ותעשייה

15



הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות. האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים ו/או ייזום, פיתוחם ובנייתם לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות הון עצמי הגבוה מ- 50% ומח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי (אשר בדרך כלל אינן מנוצלות) ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות פיננסית מירבית לרבות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

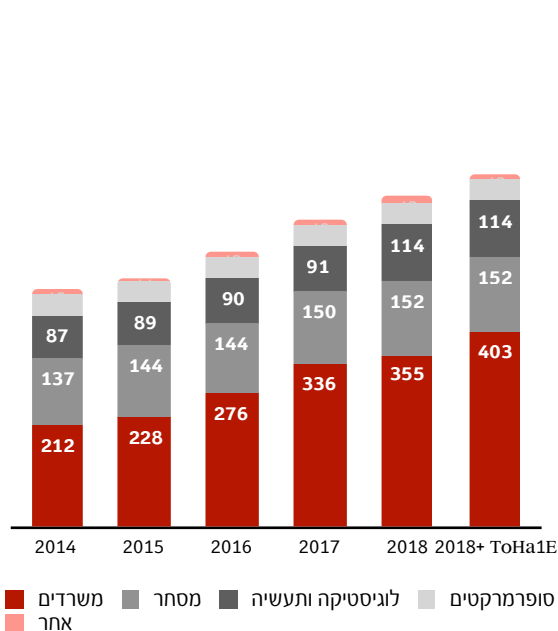
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- ניהול תיק נכסים במגוון שימושים- משרדים, מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה, סופרמרקטים.
- ייזום ובניית נכסים במיקומי פריים בתל אביב רבתי.
- נוכחות במרכזי עסקים ראשיים ובצירי תחבורה מרכזיים.
- תמהיל שוכרים חזק ומגוון.
- יכולת ניהולית להשבת פורטפוליו הנכסים הקיימים.
- הקמה ופיתוח נכסים בייזום אשר מהווים את מנוע הצמיחה בחברה (עד 15% מסך שווי הנדל"ן).
- הקפדה על בניה ירוקה בסטנדרט גבוה, התורמת לאיכות החיים בסביבת העבודה של הדיירים וכן מחזקת את האחריות הסביבתית כחברה.

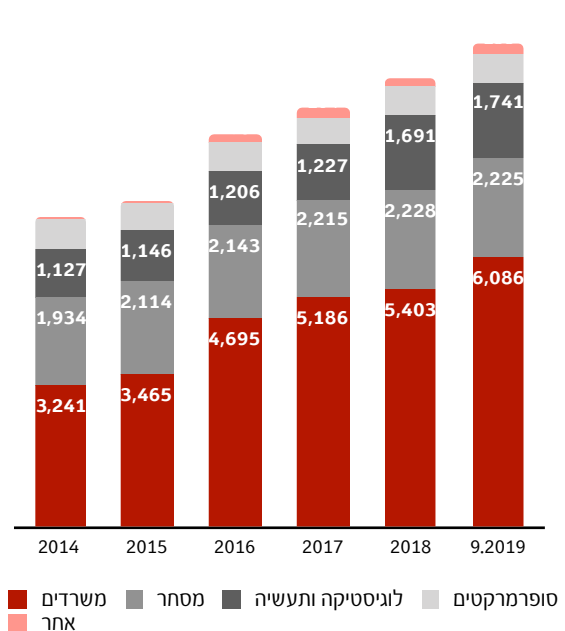
בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה בפורטפוליו נכסי החברה, במהלך אוקטובר 2019, לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הסכם עם חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ (טבע), לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרלוג בשוהם, תמורת 445 מיליון ש"ח. כמו כן, החברה מתקדמת בפרוייקט ייזום, בנייה והשכרה לשופרסל של מרלוג נוסף בהשקעה מוערכת של 250 מיליון ש"ח (חלק החברה).

בד בבד החברה ממשיכה בייזום והשבחה בתחום המשרדים כך שנכון ליום 30 בספטמבר 2019, שווי המשרדים הינו כ 6.1 מיליארד ש"ח לעומת 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2014.

פריסת NOI לפי שימושים  
במיליוני ש"ח



פריסת שווי נכסים לפי שימושים  
במיליוני ש"ח



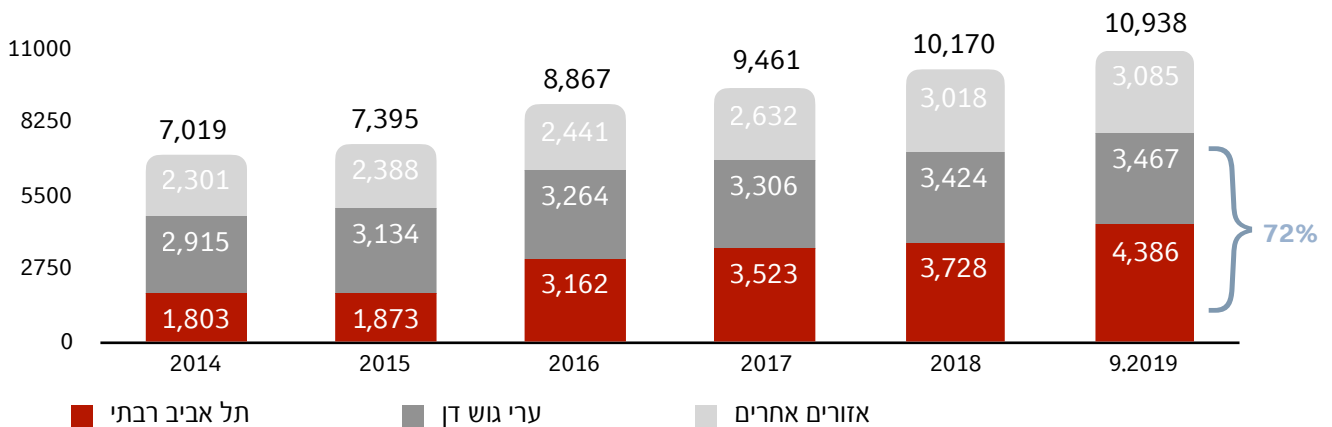
**מבט על נתוני החברה - דוחות מאוחדים מורחבים**

2018	7-9.18	7-9.19	% שינוי 2018/19	1-9.18	1-9.19	% שינוי 2018/19	
במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח		במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח		
678	170	183	7.7%	508	536	5.6%	NOI
567	92	119	28.7%	341	382	12.1%	רווח נקי
477	120	125	4.1%	359	382	6.5%	FFO ריאלי
142	34.7	34.1	(2.0%)	107.8	106.9	(0.9%)	FFO למניה (אגורות)
336,320	345,148	366,795	6.3%	332,733	357,637	7.5%	כמות מניות משוקללת (ע.ג.)

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

שימושים	שטח עילי ליום 30.9.19	NOI לתקופה 1-9/19	שווי הוגן גדלן מניב ליום 30.9.19	שווי נכסים להשבה ליום 30.9.19	שעור תפוסה ליום 30.9.19	שווי הוגן גדלן בהקמה ליום 30.9.19
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	390,865	289,655	6,086,598		95.8%	390,044
מרכזים מסחריים	118,854	108,950	2,225,115		96.4%	6,599
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	298,786	92,069	1,740,587		98.9%	112,066
סופרמרקטים	38,889	32,914	647,911		100%	-
אחרות	23,553	12,386	237,590	63,329	100%	9,900
סך הכל	2 870,947	3 535,969	10,937,801	63,329	97.3%	518,609

**להלן מידע אודות כלל נכסי החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים (במיליוני ש"ח):**



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

(2) השטח לא כולל כ-21,166 מקומות חנייה (כ-50% מקורים), בשטח כולל של כ-552 אלף מ"ר.

(3) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

## להלן מידע נוסף אודות פורטפוליו נכסי החברה:

נכון ל 30 בספטמבר 2019, פורטפוליו נכסי החברה כולל 103 נכסים מניבים, 4 פרוייקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים ו-3 פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום, בשווי כולל של 11.5 מיליארד ש"ח. 56% משווי הנכסים המניבים הינם משרדים, 20% מסחר, 16% לוגיסטיקה ופארקי תעשייה 6% סופרמרקטים ו 2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (89%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.

## תל-אביב רבתי

האזור מהווה את ליבת הסביבה העסקית בישראל וככזה נהנה הן מחתרך אוכלוסיה ברמה סוציו-אקונומית גבוהה, נגישות מירבית, תחבורה מפותחת, מרכזי תרבות ובידור ולב ליבה של העשייה העסקית בישראל וכל זאת באזור עתיר אוכלוסיה בעל צפיפות האוכלוסין הגבוה ביותר במדינה. אנו רואים בתל אביב רבתי (תל אביב, רמת גן, גבעתיים) כערים בעלות מאפיינים של מעגל ביקוש ראשון. לחברה נכסים רבים במעגל זה ביניהם ניתן למנות את: מגדל ToHa בתל אביב, מגדל אטריום במתחם הסיטי רמת גן, מגדל אמות השקעות, בית אירופה, מתחם בית אמות משפט, בית אמות ביטוח, מגדל המאה, הברזל 30 ובית זיואל ברמת החייל, בית פלאפון בגבעתיים וכן נכסים שונים נוספים.

## טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

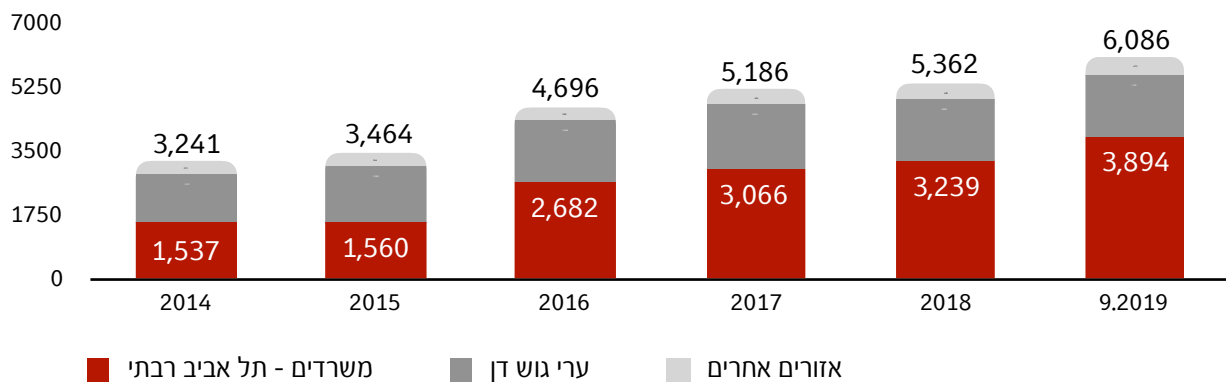
אזורים אחרים	ערי גוש דן	תל אביב רבתי
חדרה	נתניה	תל אביב
קיסריה	הרצליה	רמת גן
אור עקיבא	כפר סבא	גבעתיים
רחובות	רעננה	
ירושלים	ראש העין	
מודיעין	פתח תקווה	
אשדוד	קריית אוננו	
ראש פינה	חולון	
צפת	ראש"צ	
קיבוץ אלונים	בת ים	
מעלות	לוד	
נהריה		
כרמיאל		
עכו		
קריות		
חיפה		
אשקלון		
דימונה		
באר שבע		



**תוכנית תא/5000 (תל-אביב 5000)**

לאור היקפי הנדל"ן של החברה בעיר תל-אביב, החברה מקדמת מספר תוכניות תב"ע מקומיות תואמות תוכנית תא/5000 (ראה להלן). מדובר בתוכנית מתאר מקומית כוללת תקפה החלה על כל שטחה המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו. מטרתה הינה התוויית מדיניות תכנון עיר לטווח ארוך. תוכנית כוללת קובעת את אופן פיתוח העיר, חלוקה לאזורים בעלי ייעודי קרקע שונים, נפחי בנייה מקסימאליים, מגבלות בנייה לגובה, אזורים לשימור ואזורים לפיתוח מתוגבר. התוכנית ממליצה על היקפי פיתוח עתידיים התואמים לצפי גידול האוכלוסייה ולגידול בשוק התעסוקה לשנת 2025. מכוחה של תוכנית כוללת לא ניתן להגיש בקשה להיתר. תוכנית כוללת קובעת הוראות מנחות להכנת תוכנית מתאר מקומית (תב"ע נקודתית בסמכות מקומית) שמכוחה ניתן יהיה להגיש בקשות להיתרי בניה. תוכנית כוללת לא מקנה זכויות ואינה יוצרת חבות בהיטלי השבחה.

נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים כ 56% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים צמח מ- 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 6.1 מיליארד ש"ח נכון ל-30 בספטמבר 2019. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 1.5 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 3.9 מיליארד ש"ח נכון ל- 30 בספטמבר 2019. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים- הנהנים מביקושים גוברים, נגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי (הנתונים הינם באלפי ש"ח).



**להלן מידע עיקרי אודות נכסי המשרדים של החברה, בחלוקה על פי אזורים גאוגרפיים:**

שכ"ד ממוצע חודשי 1-9.19	שיעור מסך הנדל"ן באחוזים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.9.19	NOI ל 1-9.19	שטח עילי ליום 30.9.19	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
102	64%	3,893,884	173,975	200,938	תל אביב רבתי
66	28%	1,718,434	91,856	142,711	ערי גוש דן
59	8%	474,280	23,824	47,216	אזורים אחרים
<b>84</b>	<b>100%</b>	<b>6,086,598</b>	<b>289,655</b>	<b>390,865</b>	<b>סך הכל</b>



לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 130 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו כ-1.6 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם במהלך 5 השנים הבאות הינה 1.2 מיליארד ש"ח.

### פרויקט משרדים חולון

ביולי 2016, זכתה החברה במרכז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למשרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה, על פיה בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכן 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 מוקם על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה ושדרות ירושלים. בצומת זאת מתוכננת תחנת רכבת קלה קו ירוק (על פי פרסומי נת"ע בעתיד תחבר תחנה זו לתחנת קו מטרו M3). הפרויקט יכלול מגדל משרדים בן 20 קומות בשטח עילי כולל של 56 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות, זאת לאחר תוספת זכויות בנייה לפרויקט בהיקף של 20 אלף מ"ר (חלק החברה 77.8%). המגדל ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. הפרויקט נמצא בסיום הקמת שלד מרתפי חנייה ועבודות שלד מבנה עילי. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2021. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 515 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 176 מיליון ש"ח.

### פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

בדצמבר 2016, רכשה החברה מרשות מקרקעי ישראל מגרש בשטח של 34 דונם במודיעין, וזאת תמורת סך של 70 מיליון ש"ח עבור דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח. במאי 2018, התקשרה החברה עם שופרסל בע"מ בהסכם לפיו תמכור החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין. הוסכם שהצדדים יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי של 34,000 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 6,000 מ"ר. המרכז הלוגיסטי מושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב-330 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב-250 מיליון ש"ח). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב-20 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי שלד מתקדמים של המרלוג' וכן עבודות ביסוס מרתף מבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 126 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%). תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש להיקף של 53,000 מ"ר אושרה למתן תוקף.

### מתחם הלח"י בני ברק

בחודשים יולי ונובמבר 2018, חתמה החברה על הסכם ותוספת להסכם, בהתאמה, עם חב' אלייד נדל"ן בע"מ ("אלייד") לפיו תעביר אלייד, באמצעות מכר, מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ-16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני ברק תמורת סך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד (מדרום) לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים פועלים במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר על המגרש, שיכלול 75,000 מ"ר עילי לשיווק (מתוכם 62,000 מ"ר משרדים וכ-13,000 מ"ר שטחי מסחר). ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,100 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). הפרויקט נמצא בשלב ביצוע עבודות דיפון, חפירה, השפלת מי תהום וביסוס.

### מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

בחודש יוני 2018, זכתה החברה במרכז לרכישת קרקע במתחם ה-1000 ראשון לציון מערב בתמורה ל-30 מיליון ש"ח, על הקרקע זכויות להקמת מבנה לתעסוקה בשטח של 19,000 מ"ר. הפרויקט מצוי בשלבי תכנון והיתרים מתקדמים.

### הכנות להקמת חניון ToHa2 (מתחם תוצרת הארץ)

השותפות מצויות בעבודות הכנה להקמת חניון במתחם תוצרת הארץ שלב ב'. הפרויקט נמצא בשלב דיפון החניון.



שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	החזקה שיעור	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 30.9.19	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	יתרה להשלמה ליום 30.9.19	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	56,000	2021	176	515	339	42
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	34,000	2020	95	250	155	20
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	50%	16	75,000	2024	10	550	540	49
מתחם ה-1000	ראשון-מערב	משרדים	100%	3	19,000	2022	34	230	196	19
סך הכל				64	184,000		315	1,545	1,230	130



אמות חולון



אמות מודיעין



מתחם 1000



מתחם הלח"י



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.



לחברה 3 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (3-8 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 112 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 1.4 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

## ToHa 2 (מתחם תוצרת הארץ)

בחודש אוגוסט 2018, אשרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, להפקדה, תב"ע מקומית לתוספת זכויות בנייה (במסגרת ת"א\5000) להקמת מגדל משרדים נוסף, **בשטח של 140 אלף מ"ר עילי** ברוטו (חלק החברה 50%). במסגרת התוכנית תוכנן חיבור תת-קרקעי מהמתחם לתחנת המטרו קווים M1 M2 (בהתאם לפרסומי נת"ע) ולרכבת הכבדה תחנת השלום. התוכנית מצויה בהליך טיפול בהתנגדויות. היקף ההשקעה להקמת ToHa2 (כולל תשלומים עבור מרכיב הקרקע) מוערך בסך של 2 מיליארד ש"ח (חלק החברה 1 מיליארד ש"ח).

## פליטנום שלב ב'

החברה מתכוונת לממש את יתרת הזכויות בפרוייקט בהיקף של 17,000 מ"ר ולהשלים זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תאום לפליטנום שלב א'.

## קרקע בצומת כפר סבא רעננה צפון

לחברה קרקע עם זכויות בנייה להקמת מבנים לתעסוקה בהיקף של כ- 70,000 מ"ר עילי (חלק החברה 50%). החברה ושותפתה מתכוונות לצאת לבניה בהיקף של 30,000 מ"ר עילי (חלק החברה 50%).

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מ"ר לשיווק עילי - 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי ש"ח חניה <sup>1</sup> - במיליוני ש"ח
חלק החברה						
ToHa2	תל אביב	משרדים	140,000	50%	70,000	1,000
פליטנום שלב ב'	פתח תקווה	משרדים	27,000	100%	27,000	210
קרקע בצומת כפר סבא רעננה צפון	כפר סבא	משרדים	30,000	50%	15,000	160
סך הכל			197,000		112,000	1,370



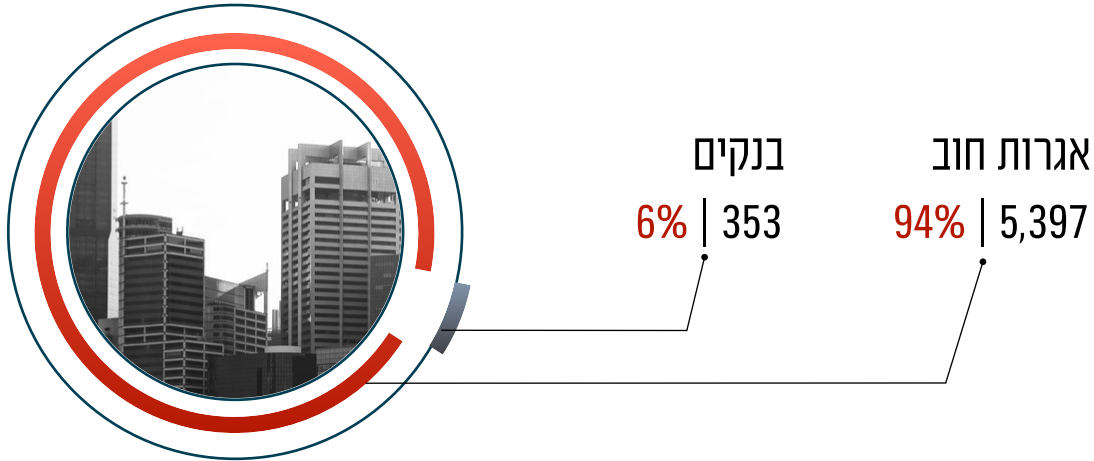
(1) עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

(2) בכפוף להשלמת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תאום לפליטנום שלב א'.

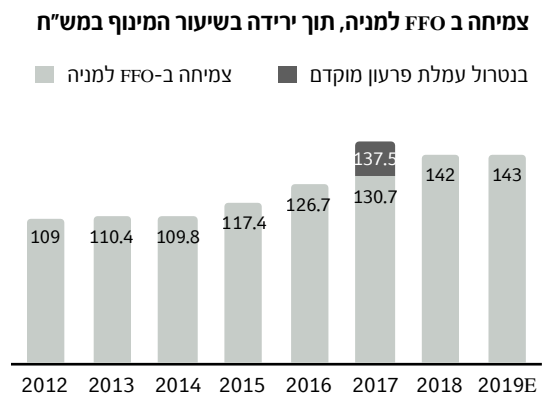
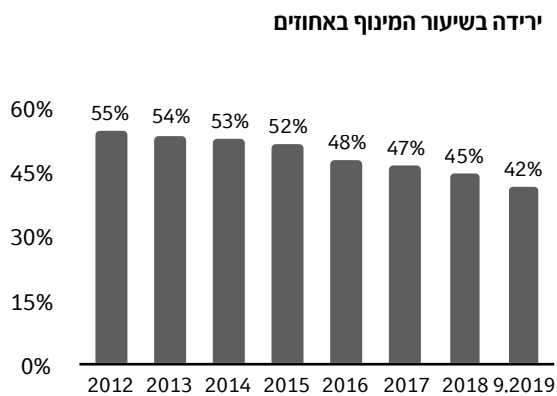
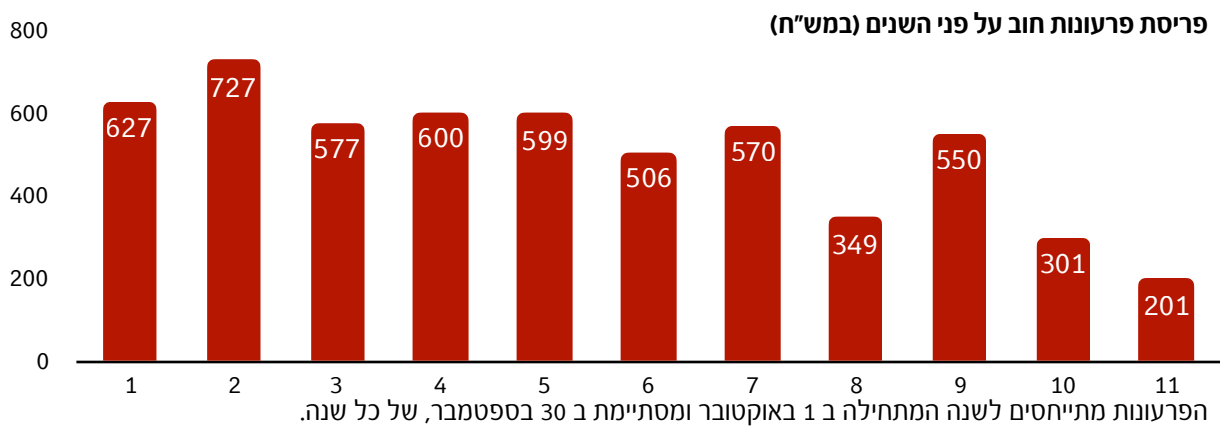
המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת הקבוצה ולפיכך, אין ודאות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

## ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל אשר משלב בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה ובנוסף גיוס חוב לא מובטח במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 30 בספטמבר, 2019 מסתכם ב- 5.8 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.9 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.29% צמודת מדד. בחודש אוגוסט 2019 פרעה החברה ביוזמתה את יתרת ניירות הערך המסחריים שהונפקו על ידה, בסך של 344 מיליון ש"ח.



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

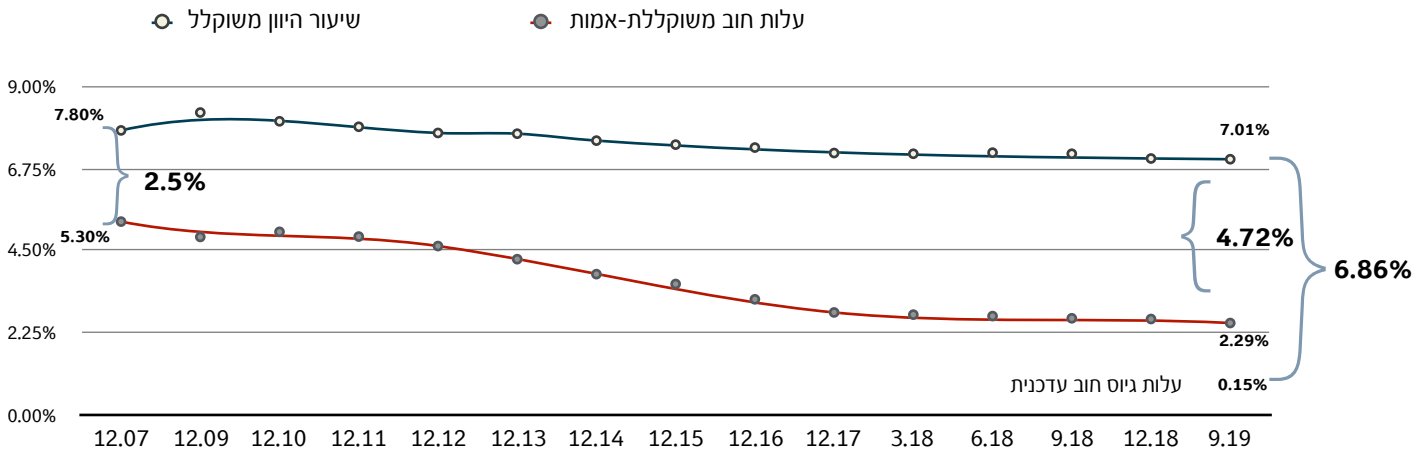


2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	במיליוני ש"ח
201	301	550	349	570	506	599	600	577	727	627	סך פרעונות קרן
1.1%	1.1%	1.6%	1.8%	1.9%	2.2%	2.2%	2.3%	2.9%	3.0%	3.2%	ריבית אפקטיבית חוב נפרע

הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב 1 באוקטובר ומסתיימת ב 30 בספטמבר, של כל שנה.

הטבלה לעיל מתארת את הריבית האפקטיבית המשוקללת של פרעונות החוב השוטף בשנים 2019-2029.

### מרווחי תשואה ריאליים גולמיים על נכסים מניבים לבין עלות חוב משוקללת צמודת מדד



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ד'), מח"מ כ 5.6 שנים, לפי מחיר שוק ליום 3 בנובמבר 2019.

## ( Net Operating Income ) NOI

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

בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנילקח למימון רכישת הנכס. מודגש בזאת כי ה-NOI:

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

### התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

באלפי ש"ח	רבעון 3 2018	רבעון 4 2018	רבעון 1 2019	רבעון 2 2019	רבעון 3 2019
נכסים זהים בתקופה	168,904	168,921	170,918	170,235	172,262
נכסים שנרכשו/מיונו לנדל"ן להשקעה	802	1,864	4,272	7,831	10,451
<b>NOI - סך הכל</b>	<b>169,706</b>	<b>170,785</b>	<b>175,190</b>	<b>178,066</b>	<b>182,713</b>

ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2019 הסתכם לכ-183 מיליון ש"ח לעומת כ-170 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 8%**. ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-172 מיליון ש"ח המהווה **גידול של 2%**.

## שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2019:

מיליוני ש"ח	
11,001	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 בספטמבר, 2019
(68)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
10,933	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2019
(317)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
27	השקעות צפויות ואחרות
10,643	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2019
183	NOI רבעון שלישי 2019 בישראל
731	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2019
15	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
746	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.01%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(\*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 22.

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):

2018	7-9.18	7-9.19	שינוי	1-9.18	1-9.19	שינוי	
566,887	92,451	119,000		340,508	381,624		רווח נקי לתקופה
(269,965)	-	-		(98,747)	(115,203)		התאמת שווי הוגן
131,923	20,031	33,383		76,878	86,589		מיסים נדחים, מס שבח ואחרות
5,988	1,494	1,693		4,484	4,688		הפחתת כתבי אופציה
1,875	458	508		1,462	1,824		פחת ושונות
436,708	114,434	154,584		324,585	359,522		FFO נומינלי
40,586	5,596	(29,559)		34,079	22,541		נוסף - הוצאות (הכנסות) הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
477,294	120,030	125,025	4.2%	358,664	382,063	6.5%	FFO ריאלי
336,320	345,148	366,795	6.3%	332,733	357,637	7.5%	מספר מניות משוקלל
142.0	34.7	34.1	(1.8%)	107.8	106.9	(0.9%)	FFO למניה (אגורות)
1.2%	0.2%	(0.7%)		1.1%	0.5%		שינוי בשיעור המדד בתקופה 1

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד מסתכמת בסך של כ-23 מיליון ש"ח ( כ- 6.5%) ומוסברת בעיקרה מגידול ב- EBITDA בתוספת קיטון בעלויות המימון הריאליות ובקיזוז גידול בעלויות המס אשר הקטינו את ה-FFO הריאלי.

FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל-106.9 אגורות, לעומת 107.8 אגורות בתקופה מקבילה אשתקד המהווה קיטון של 0.9% וזאת אגב גידול של 7.5% במספר המניות המשוקלל וירידה של 5% בשיעור המינוף (הירידה בשיעור המינוף הינה מול 30.9.18).



(1) לשינוי בשיעור מדד המחירים לצרכן ישנה השפעה על הוצאות המסים השוטפים. כאשר ישנה עלייה/ירידה במדד המחירים לצרכן חלה עלייה/ירידה בהוצאות המימון בשל חוב צמוד מדד, הגורמת לירידה/עלייה בהפרשות למסים השוטפים.

## תחזית לשנת 2019

במסגרת תוכנית העבודה של הקבוצה לשנת 2019, נבחנו כלל הנכסים של החברה, לרבות נכסים שנרכשו במהלך התקופה המדווחת, כולל השוכרים והסכמי השכירות, הוצאות התפעול של כלל הנכסים, תוך שימת דגש על ניצול מיטבי של המשאבים העומדים לרשותנו. תוכנית העבודה נעשתה בהתייחס לנתונים המאקרו כלכליים בשנת 2018 והציפייה שלא תהא הרעה בתנאים הכלכליים במהלך שנת 2019. התוכנית משקפת יעדים מאתגרים להנהלה ולכלל עובדי החברה.

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2019, אשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד המחירים לצרכן- שינוי שנתי בשיעור של 0.5% לעומת הערכת מדד בתחזית דוח קודם 1%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2019.
- ה-NOI הצפוי בגין מגדל ToHa1 בשנת 2019 הינו בסך של 26 מיליון ש"ח וה-FFO הצפוי הינו בסך של 15 מיליון ש"ח (עקב רישום עלויות המימון בגין עלות הנכס לדוח רווח והפסד).
- צפי לתוספת NOI ו-FFO מרכישת נכסים חדשים (בכפוף למועד ה- closing של הרכישות).

בפועל 2018	תחזית מקורית 2019	תחזית מעודכנת 2019	בפועל 1-9.19	
678	717-727	715-721	536	NOI (במיליוני ש"ח)
477	510-520	511-517	382	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
142	145-148	142-144	106.9	FFO למניה (באגורות) (*)

(\*) בעקבות הנפקת 7.3 מיליון מניות רגילות ומימוש 15.6 מיליון אופציות סדרה 9 למניות, עד תאריך פרסום הדוח, גדלה כמות המניות בשיעור של 6.6%. בעקבות הגדלת כמות המניות כאמור ה-FFO למניה דולל בשיעור של כ-3.3% בשנת 2019 (כ-4.9 אגורות למניה). שיעור המינוף ירד לשיעור של כ-42%.

### ToHa1 תחזית

ה-NOI הצפוי בגין מגדל ToHa1 בתפוסה מלאה הינו כ-48 מיליון ש"ח. ה-FFO הצפוי הינו כ-30 מיליון ש"ח.

המידע בדבר התחזית לשנת 2019 ובדבר ToHa1 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32א 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.

## תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11:

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

הערות והסברים	לתקופה		
	1-9.18	1-9.19	
גידול של נובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים ומאכלוס נכס שהקמתו הסתיימה	529	559	<b>הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים</b>
	45	47	<b>עלות השכרת הנכסים</b>
בתקופה מקבילה נזקפו עלויות עסקה לדוח רווח והפסד	98	114	<b>התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה</b>
בעיקר עקב הארכת הסכם מול חברת האם	33	34	<b>הוצאות הנהלה וכלליות</b>
הקיטון נובע בעיקרו משינוי בהפרשי הצמדה ושער ומחסכון בריבית הריאלית	128	117	<b>הוצאות מימון, נטו</b>
	89	105	<b>הוצאות מיסים על ההכנסה</b>
	341	382	<b>רווח נקי</b>

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

הערות והסברים	ליום 31.12.18	ליום 30.9.19	
העלייה נובעת בעיקרה מסיווג נכס ToHa1 לנדל"ן מניב	9,787	10,553	<b>סך נדל"ן להשקעה מניב</b>
	5,032	4,846	<b>חוב פיננסי, נטו</b>
	4,837	5,336	<b>הון עצמי מיוחס לבעלי מניות</b>

## תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-305 מיליון ש"ח לעומת סך של 276 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

## מסגרות אשראי מאושרות

- לתאריך פרסום הדוח לחברה שלוש מסגרות אשראי מאושרות בסך של 800 מיליון ש"ח, הניתנות למשיכה מיידית.
1. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2020.
  2. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בסך של 200 מיליון ש"ח עד מאי 2022.
  3. מסגרת אשראי מבנק בסך של 200 מיליון ש"ח בתוקף עד 31 בדצמבר, 2023.

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

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.6 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2018.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

## הון חוזר

נכון ליום 30 בספטמבר 2019 ישנו עודף בהון החוזר אשר הסתכם לסך של 35 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ- 800 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים.

## מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-5.9 מיליארד ש"ח, מתוכן 5.5 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-11 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

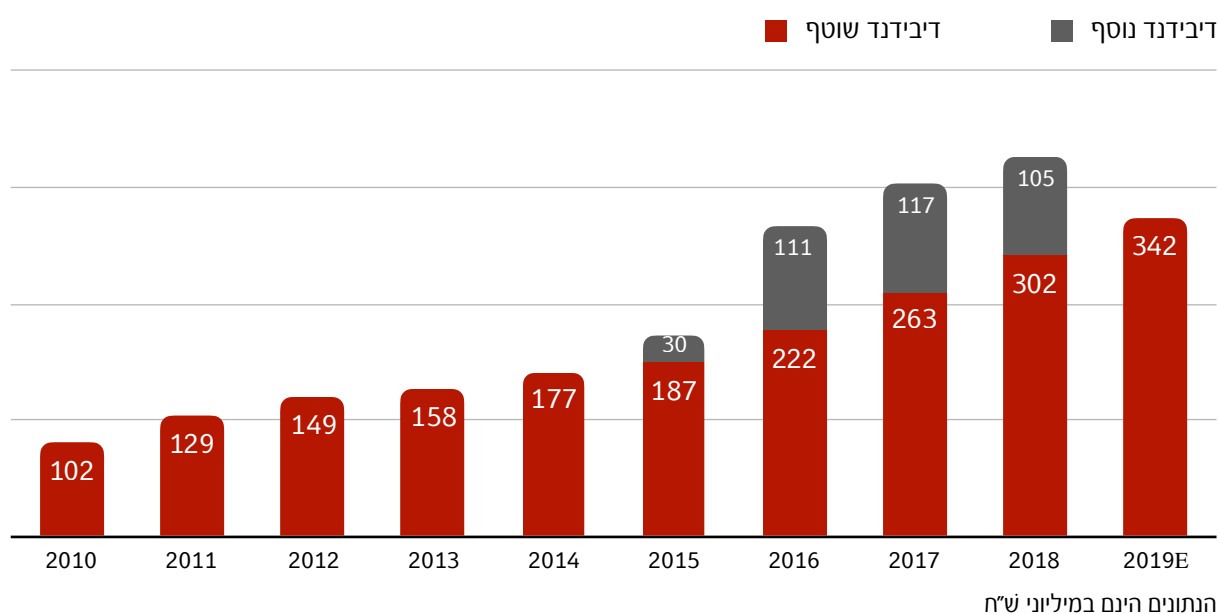
## הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.9.19 הסתכם לסך של 5.34 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 14.35 ש"ח).  
ההון העצמי ליום 31.12.18 הסתכם לסך של 4.84 מיליארד ש"ח ( הון עצמי למניה של 13.93 ש"ח).

## מדיניות דיבידנד

בחודש מרץ 2019, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2019 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 94 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעונים הראשון והשני ישולם סך של 23 אגורות למניה לרבעון וברבעונים השלישי והרביעי ישולם סך של 24 אגורות למניה לרבעון.

בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2019 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2019 בסך של 23 אגורות למניה ולרבעון השלישי של שנת 2019 בסך של 24 אגורות למניה (סך של 252 מיליון ש"ח לשלושת הרבעונים) אשר שולם בתקופה המדווחת. בחודש נובמבר 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2019 בסך 24 אגורות למניה (90 מיליון ש"ח).



**במבט קדימה**

בכוונת החברה להמשיך ולפעול על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח בה פעלה עד כה, חיזוק פורטפוליו הנכסים של החברה על ידי רכישות נכסים חדשים ועל ידי הקמה וייזום של נכסים נוספים, זאת במקביל לשילוב 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:**

3 בנובמבר, 2019

## 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'

דוחות מאוחדים מורחבים

1. 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 שנתיים המתחילות ב-1 בינואר, 2013. דהיינו, השקעות במוחזקות המוצגות על בסיס אקוויטי שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות

1.1 מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר		
2018	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>רכוש שוטף</b>
308,554	390,824	817,495	מזומנים ושוי מזומנים
20,695	23,865	21,219	לקוחות
1,201	855	916	נכסי מס שוטפים, נטו
28,624	45,271	34,103	חייבים ויתרות חובה
-	96,962	-	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
<b>359,074</b>	<b>557,777</b>	<b>873,733</b>	
			<b>רכוש בלתי שוטף</b>
10,244,564	10,061,374	11,001,092	נדל"ן להשקעה
870,838	727,376	518,609	נדל"ן להשקעה בהקמה
<b>11,115,402</b>	<b>10,788,750</b>	<b>11,519,701</b>	
96,061	98,121	104,554	יתרות חובה לזמן ארוך
37,839	38,121	36,951	רכוש קבוע, נטו
<b>11,249,302</b>	<b>10,924,992</b>	<b>11,661,206</b>	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
<b>11,608,376</b>	<b>11,482,769</b>	<b>12,534,939</b>	<b>סך-הכל נכסים</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
849,862	826,680	628,390	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
22,740	21,211	20,895	ספקים ונותני שירותים
23,381	19,088	37,832	התחייבויות מס שוטפות, נטו
144,655	123,161	121,340	זכאים ויתרות זכות
37,739	11,054	77,330	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
<b>1,078,377</b>	<b>1,001,194</b>	<b>885,787</b>	<b>סך-הכל התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
4,299,179	4,416,418	4,864,507	אגרות חוב
294,015	327,794	256,709	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,821	17,821	17,821	הפרשות
68,699	62,114	74,552	אחרות
1,013,462	975,881	1,099,798	מסים נדחים, נטו
<b>5,693,176</b>	<b>5,800,028</b>	<b>6,313,387</b>	<b>סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות</b>
			<b>הון</b>
4,836,865	4,681,588	5,335,810	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(42)	(41)	(45)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>4,836,823</b>	<b>4,681,547</b>	<b>5,335,765</b>	<b>סך-הכל הון</b>
<b>11,608,376</b>	<b>11,482,769</b>	<b>12,534,939</b>	<b>סך-הכל התחייבויות והון</b>

## 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		
	2018	2018	2019	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
742,877	186,395	199,286	555,368	584,665	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
64,398	16,689	16,573	47,674	48,696	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
<b>678,479</b>	<b>169,706</b>	<b>182,713</b>	<b>507,694</b>	<b>535,969</b>	<b>רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם</b>
269,965	-	-	98,747	115,203	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
<b>948,444</b>	<b>169,706</b>	<b>182,713</b>	<b>606,441</b>	<b>651,172</b>	
49,076	11,977	12,443	36,359	37,824	הוצאות הנהלה וכלליות
2,010	504	501	1,506	1,506	תרומות
(54)	(2)	(57)	424	566	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
<b>897,412</b>	<b>157,227</b>	<b>169,826</b>	<b>568,152</b>	<b>611,276</b>	<b>רווח מפעולות רגילות</b>
(175,285)	(39,358)	(1,842)	(135,419)	(120,243)	הוצאות מימון, נטו
<b>722,127</b>	<b>117,869</b>	<b>167,984</b>	<b>432,733</b>	<b>491,033</b>	<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(155,240)	(25,418)	(48,984)	(92,225)	(109,409)	מסים על ההכנסה
<b>566,887</b>	<b>92,451</b>	<b>119,000</b>	<b>340,508</b>	<b>381,624</b>	<b>רווח נקי לתקופה</b>
					<b>מיוחס ל:</b>
566,891	92,452	119,001	340,511	381,627	בעלים של החברה האם
(4)	(1)	(1)	(3)	(3)	זכויות שאינן מקנות שליטה
<b>566,887</b>	<b>92,451</b>	<b>119,000</b>	<b>340,508</b>	<b>381,624</b>	

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר 2019:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
628,390	55,492	4,283	39,629	528,986	<b>חלויות שוטפות</b>
726,986	43,493	4,525	41,360	637,608	שנה שנייה
577,408	-	4,782	43,168	529,458	שנה שלישית
599,710	-	2,492	45,054	552,164	שנה רביעית
3,074,919	-	-	83,633	2,991,286	שנה חמישית ואילך
<b>5,607,413</b>	<b>98,985</b>	<b>16,082</b>	<b>252,844</b>	<b>5,239,502</b>	<b>סך הכל פירעונות</b>
<b>142,193</b>					<b>יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר</b>
<b>5,749,606</b>					<b>סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>

## נספח ב'

היבטי ממשל תאגידי

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

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים<sup>3</sup>, מתוכם 7 (שבעה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 5 (חמישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")<sup>4</sup>. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה.

לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, למועד הדוח מכהנים בחברה שבעה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה נתן חץ, אבירם ורטחים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני, נירה דרוור ויעל אנדורן קרני). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2018. נכון ליום פרסום דוח זה מכהנים בחברה חמישה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (כולל שני הדירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה).

**ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד<sup>5</sup>  
פרטי המבקר הפנימי**

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון  
תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

**ייחוד פעולות**

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

**עניין אישי**

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

**החזקה בניירות ערך של התאגיד**

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

(3) בישיבה מיום 10 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גב' יעל אנדורן קרני כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. גב' אנדורן קרני אושרה ע"י הדירקטוריון כדירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית. כמו כן ביום 31 במרץ 2019 התפטר מר' בנימין גנץ מכהונתו כדירקטור בחברה בעקבות התמודדותו לכנסת ה-21 בראשות רשימת מפלגת כחול לבן.

(4) 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.

(5) בישיבתו מיום 3 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה, בהמלצת ועדת הביקורת, את מינויו של רו"ח עופר אלקלעי ממשד אלקלעי מונרוב ושות' כמבקר פנים לחברה, חלף רו"ח אבנר אליאב אשר מסיים את כהונתו כמבקר פנים בחברה.

## 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.

## מבקר חיצוני

המבקר מעניק שירותי ביקורת פנים, כגורם חיצוני, באמצעות משרד "אלקלעי מונרוב אליאב ושות'".

## היקף העסקה

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2018 בהיקף של כ-570 שעות.

## תכנית הביקורת

תכנית הביקורת הינה תכנית שנתית הנגזרת מתכנית הביקורת הרב-שנתית. התכנון הרב-שנתי והשנתי של מטלות הביקורת, קביעת העדיפויות ותדירות הביקורת מושפעים מהגורמים הבאים:  
החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות שנקבעת, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 2017, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורת קודמות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות והצורך בשמירה על מחזוריות.  
קביעת תכנית עבודת הביקורת הפנימית בתאגיד נעשית בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו וההנהלה הבכירה של התאגיד.  
תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת.

## החזקות מהותיות בתאגידים

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

## תקנים מקצועיים

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

## הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

## היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

למיטב ידיעת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת 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 2018 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-148 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

## ג. הדירקטוריון

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

## ד. תכנית אכיפה פנימית

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

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

## ה. תרומות

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2018 תרמה החברה סך של 2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרתיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

## נספח ג'

הראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

## אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

### שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

הקבוצה קובעת את השווי ההוגן של הנדל"ן המניב בהתאם להוראות תקן בינלאומי מספר 40 IFRS 13. בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים. בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב.

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

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדוח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה. בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS) ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית 1-18 של הרשות לניירות ערך מיום 30 בינואר 2018, החברה זוקפת לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

### הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2018 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 17 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ- 112 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-104 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 הברור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.

## נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור

**נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור**

**ד'1: להלן נתונים עדכניים ליום 30.9.19 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:**

סה"כ	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	(באלפים)
	(סדרה ו')	(סדרה ה')	(סדרה ד')	(סדרה ב')	(סדרה ג')	
	30.6.19	31.3.16	31.7.14	2.7.2012	31.12.2009	<b>מועד הנפקה</b>
	423,287	276,047	241,941	343,950	168,000	<b>ערך נקוב במועד ההנפקה</b>
<b>5,159,408</b>	1,002,884	1,085,213	1,649,616	1,223,591	198,104	<b>ערך נקוב ליום 30.9.19</b>
<b>5,221,724</b>	1,002,884	1,085,213	1,659,383	1,257,949	216,295	<b>ערך נקוב צמוד ליום 30.9.19</b>
<b>5,382,405</b>	1,003,603	1,103,651	1,761,249	1,295,533	218,369	<b>ערך בדוחות הכספיים ליום 30.9.19</b>
<b>5,830,744</b>	1,027,956	1,211,749	1,974,920	1,383,882	232,237	<b>שווי בורסאי ליום 30.9.19</b>
<b>64,112</b>	1,366	26,994	13,083	14,790	7,879	<b>ריבית שנצברה ליום 30.9.19</b>
	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	4.90%	<b>שיעור ריבית נקובה לשנה</b>

**ד2': להלן נתונים עדכניים ליום 30.9.2019 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:**

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2019 מספר אסמכתא 2019-01-063585.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג נירות-ערך בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 3.1.2019 מספר אסמכתא 2019-01-001372.

אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
<ul style="list-style-type: none"> <li>• שינוי שליטה;</li> </ul>	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
<ul style="list-style-type: none"> <li>• יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-<math>100\%</math> 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 כשוים במאזן המאוחד של החברה).</li> </ul>	6.04	עומדים בתנאי
<ul style="list-style-type: none"> <li>• דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB- (מינוס) שני רבעונים ברציפות;</li> </ul>	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-<math>22.5\%</math> מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;</li> </ul>	55%	עומדים בתנאי
<ul style="list-style-type: none"> <li>• שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של <math>125\%</math> מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבוה.</li> </ul>	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-11.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ- $125\%$ מיתרת אג"ח ב.	עומדים בתנאי
<ul style="list-style-type: none"> <li>• דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.</li> </ul>	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;</li> </ul>	לא התקיימו הנסיבות דן	עומדים בתנאי



אגרות החוב (סדרה ד) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מייד עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	5.3	עומדים בתנאי
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 כשוים במאזן המאוחד של החברה).	6.04	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ד) הינו BBB - BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
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;	55%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-11.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מייד, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי

		אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	5.3	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.04	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 כשוים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	55%	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 הבלתי משועבדים הינו כ-11.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ה'	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 ה'), כגבוה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דגן	הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

אגרות החוב (סדרה ו') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מייד עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-2 מיליארד ש"ח;	5.3	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה).	6.04	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ו') הינו BBB - BBB (מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
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;	55%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-11.2 מיליארד ש"ח והוא גבוה מאמת המידה	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מייד, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי

## נספח ה'

דוח בסיסי הצמדה

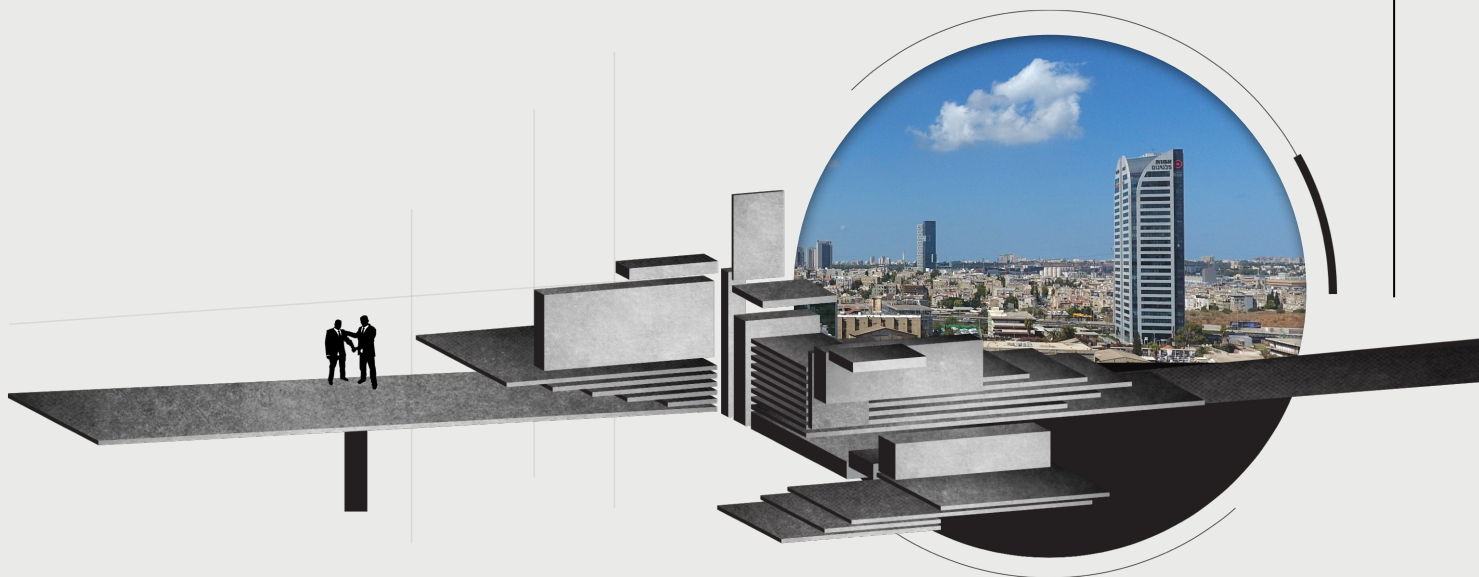
**נספח ה' - דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 בספטמבר, 2019 (באלפי ש"ח):**

סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיינסיים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				רכוש שוטף
805,007	-	805,007	-	מזומנים ושווי מזומנים
18,827	-	18,827	-	לקוחות
117	117	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
34,421	11,476	22,945	-	חייבים ויתרות חובה
858,372	11,593	846,779	-	
445,147	315,754	2,792	126,601	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
29,645	28,951	694	-	יתרות חובה לזמן ארוך
<b>1,333,164</b>	<b>356,298</b>	<b>850,265</b>	<b>126,601</b>	<b>סך נכסים כספיים</b>
11,003,683	11,003,683	-	-	נדל"ן להשקעה
36,927	36,927	-	-	רכוש קבוע, נטו
<b>11,040,610</b>	<b>11,040,610</b>	-	-	<b>סך נכסים לא כספיים</b>
<b>12,373,774</b>	<b>11,396,908</b>	<b>850,265</b>	<b>126,601</b>	<b>סך הנכסים</b>
				התחייבויות שוטפות
572,897	-	1,521	571,376	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
20,284	-	20,284	-	ספקים ונותני שירותים
37,830	37,830	-	-	התחייבויות מס שוטפות
114,493	20,595	33,420	60,478	זכאים ויתרות זכות
77,330	-	77,330	-	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
<b>822,834</b>	<b>58,425</b>	<b>132,555</b>	<b>631,854</b>	<b>סך התחייבויות שוטפות</b>
				התחייבויות שאינן שוטפות
4,864,507	-	239,234	4,625,273	אגרות חוב
213,216	-	-	213,216	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
5,077,723	-	239,234	4,838,489	
<b>5,900,557</b>	<b>58,425</b>	<b>371,789</b>	<b>5,470,343</b>	<b>סך התחייבויות כספיות</b>
1,052,288	1,052,288	-	-	מיסים נדחים
17,821	17,821	-	-	הפרשות
67,343	26,188	23,526	17,629	אחרות
<b>1,137,452</b>	<b>1,096,297</b>	<b>23,526</b>	<b>17,629</b>	<b>סך התחייבויות לא כספיות</b>
<b>7,038,009</b>	<b>1,154,722</b>	<b>395,315</b>	<b>5,487,972</b>	<b>סך ההתחייבויות</b>
<b>(4,567,393)</b>	<b>297,873</b>	<b>478,476</b>	<b>(5,343,742)</b>	<b>עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים</b>

## נספח ו'

דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה



# דוחות כספיים מאוחדים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019

אמות השקעות מבית אלוני חץ



**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019**

**(בלתי מבוקרים)**

## אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

### עמוד

1-47	דוח הדירקטוריון
48	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
49	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
50	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
51	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
52-56	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
57-58	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
59-63	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
64-70	<b>דוחות כספיים נפרדים</b>
71-73	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



## 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 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות בנות ופעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 29% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 35% וכ- 36% 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- 263,036 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2019, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 9,842 אלפי ש"ח וכ- 3,095 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

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

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל-אביב, 3 בנובמבר 2019**

### תל אביב - משרד ראשי

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

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד פתח תקווה	משרד נתניה	משרד נצרת
קרית המדע 3 מנדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	מרכז אבן עאמר 9 נצרת, 16100
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-eliat@deloitte.co.il	טלפון: 03-3994163 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994455 פקס: 073-3994455 info-nazareth@deloitte.co.il

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
297,703	378,846	805,007
18,740	21,943	18,827
84	79	117
32,795	50,376	34,421
-	96,962	-
349,322	548,206	858,372
9,786,501	9,610,363	10,552,514
803,438	659,858	451,169
10,589,939	10,270,221	11,003,683
442,528	436,657	445,147
19,315	20,721	29,645
37,768	38,047	36,927
11,089,550	10,765,646	11,515,402
11,438,872	11,313,852	12,373,774
789,210	788,842	572,897
21,353	20,154	20,284
23,390	18,970	37,830
142,185	120,521	114,493
37,739	11,054	77,330
1,013,877	959,541	822,834
4,299,179	4,416,418	4,864,507
241,907	251,332	213,216
17,821	17,821	17,821
61,650	55,116	67,343
967,615	932,077	1,052,288
5,588,172	5,672,764	6,215,175
4,836,865	4,681,588	5,335,810
(42)	(41)	(45)
4,836,823	4,681,547	5,335,765
11,438,872	11,313,852	12,373,774

**רכוש שוטף**

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

**רכוש בלתי שוטף**

נדל"ן להשקעה  
נדל"ן להשקעה בהקמה

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

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

**התחייבויות שוטפות**

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

**התחייבויות שאינן שוטפות**

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

**הון**

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

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

3 בנובמבר 2019

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	
	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
707,672	177,382	190,968	528,938	558,767
61,290	15,977	15,906	45,342	46,651
646,382	161,405	175,062	483,596	512,116
262,975	-	-	97,947	113,862
909,357	161,405	175,062	581,543	625,978
44,531	10,655	11,052	32,743	33,643
2,010	504	501	1,506	1,506
(48)	(12)	(57)	418	274
862,864	150,258	163,566	546,876	590,555
6,618	2,328	620	5,592	5,328
(171,591)	(40,086)	(2,497)	(133,382)	(122,629)
(164,973)	(37,758)	(1,877)	(127,790)	(117,301)
18,656	3,984	4,469	10,438	13,768
716,547	116,484	166,158	429,524	487,022
(149,660)	(24,033)	(47,158)	(89,016)	(105,398)
566,887	92,451	119,000	340,508	381,624
566,891	92,452	119,001	340,511	381,627
(4)	(1)	(1)	(3)	(3)
566,887	92,451	119,000	340,508	381,624
1.69	0.27	0.32	1.02	1.07
1.68	0.27	0.32	1.02	1.06
336,320	345,148	366,722	332,733	357,637
337,282	346,431	369,572	334,081	359,334

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 (הכנסות), נטו

**רווח מפעולות רגילות**

הכנסות מימון  
הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

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

מסים על ההכנסה

**רווח נקי לתקופה**

**מיוחס ל:**

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

**בסיסי**

סך-הכל

**בדילול מלא**

סך-הכל

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

בסיסי

בדילול מלא

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
566,887	92,451	119,000	340,508	381,624
(18)	82	-	(153)	(37)
<u>566,869</u>	<u>92,533</u>	<u>119,000</u>	<u>340,355</u>	<u>381,587</u>
566,873	92,534	119,001	340,358	381,590
(4)	(1)	(1)	(3)	(3)
<u>566,869</u>	<u>92,533</u>	<u>119,000</u>	<u>340,355</u>	<u>381,587</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**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על השניים בהון**  
 (בלתי מבוקר)

סד-הכל	סד-הכל	התאמות	קורן הון בגין	עסקאות תשלום		תקבולים על		פרמיה על		הון המנייה
				מחירי	מנייה	חשבון כתבי	אופציות	מנייה	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
4,836,823	(42)	4,836,865	37	1,834,332	8,144	15,466	2,590,924	387,962		
381,624	(3)	381,627	-	381,627	-	-	-	-		
(37)	-	(37)	(37)	-	-	-	-	-		
381,587	(3)	381,590	(37)	381,627	-	-	-	-		
417,782	-	417,782	-	-	-	(9,650)	406,576	20,856		
51,475	-	51,475	-	-	(5,854)	-	53,412	3,917		
4,440	-	4,440	-	-	4,440	-	-	-		
248	-	248	-	-	248	-	-	-		
(356,590)	-	(356,590)	-	(356,590)	-	-	-	-		
5,335,765	(45)	5,335,810	-	1,859,369	6,978	5,816	3,050,912	412,735		

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

הנפקת הון מניות ומניות ומניית כתבי אופציה  
 מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים  
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים  
 דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2019

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח נקי לתקופה  
 סה"כ רווח כולל אחר  
 סה"כ רווח כולל לתקופה

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

סד-תל	סד-הכל	התאמות							
		זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחדות לבעלי המניות	מיוחדות לבעלי מניות דוחות	התאמות	קורן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,297,445	(38)	4,297,483	55	1,686,909	7,476	-	2,237,642	365,401	
340,508	(3)	340,511	-	340,511	-	-	-	-	
(153)	-	(153)	(153)	-	-	-	-	-	
340,355	(3)	340,358	(153)	340,511	-	-	-	-	
330,857	-	330,857	-	-	-	15,466	298,010	17,381	התפקדת הון מניית וכתבי אופציה
48,119	-	48,119	-	-	(4,620)	-	48,238	4,501	מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה
4,236	-	4,236	-	-	4,236	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
248	-	248	-	-	248	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
(339,713)	-	(339,713)	-	(339,713)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
4,681,547	(41)	4,681,588	(98)	1,687,707	7,340	15,466	2,583,890	387,283	<b>יתרה ליום 30 בספטמבר 2018</b>

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



**אמות השקעות בע"מ**  
**זרותת המצטיינים מאוחדים על השינויים בתון**  
 (בלתי מבוקר)

סד-הכל	זכויות שאינן מקונות	סד-הכל מיוחס לפעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות מותרגום זרותות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרו הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	התאמות על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות	התאמות	
								אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,633,786	(40)	4,633,826	(180)	9,020	15,605	2,550,739	384,141		
92,451	(1)	92,452	-	-	-	-	-		
82	-	82	82	-	-	-	-		
92,533	(1)	92,534	82	-	-	-	-		
(239)	-	(239)	-	-	(139)	(100)	-		
33,219	-	33,219	-	(3,174)	-	33,251	3,142		
1,404	-	1,404	-	1,404	-	-	-		
90	-	90	-	90	-	-	-		
(79,246)	-	(79,246)	-	-	-	-	-		
4,681,547	(41)	4,681,588	(98)	7,340	15,466	2,583,890	387,283		

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

יתרה ליום 1 ביולי 2018  
 רווח נקי לתקופת  
 סה"כ רווח כולל אחר  
 סה"כ רווח כולל לתקופת  
 הנפקת הון מניות וכתבי אופציה  
 מיוחס כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה  
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים  
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לדיירקטוררים  
 דיבידנד שהוכרז ושולם

**יתרה ליום 30 בספטמבר 2018**

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

סד-הכל	זכויות שאינו מקנות	סד-הכל מיוחס לפעלי תמוניות	התאמות הנובעות מזהירות דוחות כספיים של פעילות חוץ	עודפים	קרו הון בגין עסקאות תשלום	תקבילים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על פניות	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
4,297,445	(38)	4,297,483	55	1,686,909	7,476	-	2,237,642	365,401
566,887	(4)	566,891	-	566,891	-	-	-	-
(18)	-	(18)	(18)	-	-	-	-	-
566,869	(4)	566,873	(18)	566,891	-	-	-	-
330,857	-	330,857	-	-	-	15,466	298,010	17,381
55,132	-	55,132	-	-	(5,320)	-	55,272	5,180
5,655	-	5,655	-	-	5,655	-	-	-
333	-	333	-	-	333	-	-	-
(419,468)	-	(419,468)	-	(419,468)	-	-	-	-
4,836,823	(42)	4,836,865	37	1,834,332	8,144	15,466	2,590,924	387,962

**יתרה ליום 1 בינואר 2018**  
רווח נקי לתקופה  
סה"כ רווח כולל אחר  
סה"כ רווח כולל לתקופה

הנפקת הון מניות וכתבי אופציות  
מימוש כתבי אופציות לעובדים  
מימוש כתבי אופציות לעובדים ונושא משרה  
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים  
דיבידנד שהוכרז וישולם

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2018**

**הביאורים המצורפים לזרותת 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	
	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
566,887	92,451	119,000	340,508	381,624
(152,749)	(57,373)	(92,162)	(64,931)	(76,736)
414,138	35,078	26,838	275,577	304,888
(794,122)	(218,957)	(111,286)	(675,262)	(251,751)
107,420	1,468	-	19,378	-
-	-	-	-	6,701
5,481	1,733	1,326	4,552	4,627
(782)	(174)	(998)	(616)	(1,356)
(682,003)	(215,930)	(110,958)	(651,948)	(241,779)
(37,391)	(9,186)	(9,645)	(28,098)	(28,620)
(419,468)	(79,246)	(89,193)	(339,713)	(356,590)
330,857	(239)	218,499	330,857	417,782
652,585	-	584,151	652,666	1,003,480
55,132	30,569	17,602	45,469	51,475
(264,962)	(153,437)	(296,479)	(155,367)	(298,547)
(65,334)	(52,566)	(342,041)	(64,746)	(344,785)
251,419	(264,105)	82,894	441,068	444,195
(16,446)	(444,957)	(1,226)	64,697	507,304
314,149	823,803	806,233	314,149	297,703
297,703	378,846	805,007	378,846	805,007

**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 מממוש נכסים, נטו ממס  
 תמורה מממוש חברה המטופלת בשיטת השווי  
 מאזני

פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת  
 השווי המאזני

אחרות, נטו

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים,  
 נטו

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי  
 הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא  
 משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
 ואחרות

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

**עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה**

**יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה**

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(262,975)	-	-	(97,947)	(113,862)
(18,656)	(3,984)	(4,469)	(10,438)	(13,768)
(1,455)	(983)	934	(2,084)	(1,064)
4,250	500	500	3,000	1,250
(9,181)	(5,079)	(37,344)	(1,742)	(9,704)
3,601	589	(1,818)	3,691	1,372
5,988	1,494	1,693	4,484	4,688
107,970	19,721	31,977	72,444	84,673
15,358	-	-	-	-
1,321	538	644	(26)	1,675
(153,779)	12,796	(7,883)	(28,618)	(44,740)
904	(2,162)	(2,630)	(2,296)	(87)
(1,969)	(5,767)	(2,672)	(10,330)	(569)
4,279	1,372	(3,318)	2,692	(9,636)
(686)	1,114	(6,377)	(2,830)	(6,732)
(35)	(14)	(9)	(290)	(7)
(1,463)	(64,712)	(69,273)	(23,259)	(14,965)
1,030	(70,169)	(84,279)	(36,313)	(31,996)
(152,749)	(57,373)	(92,162)	(64,931)	(76,737)
15,072	4,641	8,616	4,641	52,285
-	2,650	-	2,650	-
-	200	-	200	-
189,858	138,177	131,914	169,897	166,850
3,875	858	1,120	2,515	3,176
54,893	3,146	2,564	33,905	10,052
-	-	3,448	-	3,448
4,250	500	500	3,000	1,250

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים  
מפעילות שוטפת**

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו  
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת  
השווי המאזני  
שערך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת  
השווי המאזני  
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי  
מאזני  
שערך אגרות חוב והפחתת פרמיה  
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך  
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות  
מסים נדחים, נטו

תשלום מסים בגין מימוש נכסים - מיוחס לפעילות  
השקעה (ראה באור 7 ד' בדוחות השנתיים)  
אחרות, נטו

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

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

**עסקאות שלא במזומן**

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות  
אחרות

מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים  
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן  
להשקעה

**מידע נוסף**

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מסים ששולמו  
מסים שנתקבלו  
דיבידנד שנתקבל

(\*) מסים ששולמו 2018 כוללים מסי שבח בגין מכירת נכסים ומסים ששולמו בגין הסכם שומות (ראה באור 15 ה-ו ו-15 לדוחות  
הכספיים השנתיים)

**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 2019  
(בלתי מבוקר)

**ביאור 1 - כללי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות 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 2018 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

- א. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שנתיימה באותו מועד, למעט האמור בסעיף ג'.
- ג. תקנים חדשים אשר נכנסו לתוקף החל מ 1 בינואר 2019:

▪ **IFRS 16 "חכירות"**

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

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

התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

ליישום התקן אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

▪ **תיקון IAS 28 "השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות" (בדבר זכויות לזמן ארוך בחברות כלולות או בעסקאות משותפות)**

התיקון מבהיר כי זכויות לזמן ארוך בחברה כלולה או עסקה משותפת, אשר מהוות חלק מההשקעה נטו אך אינן נמדדות בשיטת השווי המאזני (לדוגמה, הלוואות לזמן ארוך אשר לא נקבע להן מועד פירעון ואשר פירעונן לא צפוי בעתיד הנראה לעין), יהיו כפופות להוראות IFRS 9, לרבות מודל ירידת הערך.

ליישום התקן אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

▪ **IFRIC 23 – "עמדות מס לא ודאיות"**

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הודאות.

התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. לתיקון האמור אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה.

## אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019  
(בלתי מבוקר)

### ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

להלן פרטים על עליית (ירידת) מדד המחירים לצרכן:

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	תאריך הדוחות הכספיים
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
133.561	133.826	3.482	ליום 30 בספטמבר 2019
133.157	133.026	3.693	ליום 30 בספטמבר 2018
132.764	133.157	3.748	ליום 31 בדצמבר 2018
%	%	%	שיעורי השינוי:
0.60	0.50	(7.10)	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019
1.10	1.10	6.52	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018
(0.30)	(0.69)	(2.36)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019
0.20	0.20	5.09	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2018
0.80	1.20	8.10	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

### 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:

ערך בספרים		שווי הוגן		ערך בספרים		שווי הוגן		התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)
ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 30 בספטמבר 2018		ליום 30 בספטמבר 2019		ליום 30 בספטמבר 2018		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
299,530	280,093	310,024	289,074	268,259	252,844			
4,920,414	4,717,891	5,156,875	4,855,447	5,865,626	5,413,883			
5,219,944	4,997,984	5,466,899	5,144,521	6,133,885	5,666,727			

### 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 2019  
(בלתי מבוקר)

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

**א. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים**

ביום 10 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 2,653,383 כתבי אופציה, ל-61 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).  
בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

**ב. דיבידנד שהוכרז**

בחודש מרץ 2019, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2019 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 94 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 23 אגורות למניה בכל רבעון וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 24 אגורות למניה בכל רבעון, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.  
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2019, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2019 בסך של 23 אגורות למניה ולרבעון השלישי בסך של 24 אגורות למניה. בנוסף, במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2018 בסך של 30 אגורות למניה, סך הדיבידנד אשר שולם בתקופה המדווחת הינו כ-357 מיליון ש"ח.  
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש נובמבר, 2019 על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2019 בסך של 24 אגורות למניה (90 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש דצמבר, 2019.

**ג. ToHa 1 (מתחם תוצרת הארץ)**

במהלך תקופת הדוח השותפות השלימו את הקמת מבנה המשרדים, הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%). בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4) והמגדל נמצא בשלבי אכלוס. לאור האמור סיווגה החברה בדוחותיה הכספיים את מבנה המשרדים כאמור מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 0.5 מיליארד ש"ח. נכון לתאריך הדוח, שוקו מלוא שטחי המשרדים במגדל. במהלך תקופת הדוח רשמה החברה NOI בגין הנכס בסך של 17 מיליון ש"ח (חלק החברה).

**ד. הנפקה פרטית של הון מניות**

בחודש אפריל 2019, הנפיקה החברה בהצעה פרטית 7,300,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, תמורת סך של כ-150 מיליון ש"ח, ברוטו.

**ה. מימוש אופציות סדרה 9 למניות**

בחודש יוני 2018, הנפיקה החברה 17,381,300 מניות רגילות ו-21,726,625 כתבי אופציה (סדרה 9) תמורת סך של 332 מיליון ש"ח, ברוטו. כתבי האופציה ניתנים למימוש למניה רגילה אחת עד ליום 31.12.2019. כנגד תשלום מחיר מימוש בסך 21 ש"ח (לא צמוד, מתואם דיבידנד) לכל כתב אופציה.

במהלך תקופת הדוח מומשו אופציות סדרה 9 בהיקף של 13.6 מיליון כתבי אופציה, תמורת סך כולל של 268 מיליון ש"ח. לאחר תקופת הדוח, באוקטובר 2019, מומשו 2 מיליון כתבי אופציה נוספים תמורת כ-39 מיליון ש"ח.

**ו. מימוש אופציות לעובדים ונושא משרה**

במהלך תקופת הדוח מומשו אופציות לעובדים ונושא משרה בהיקף של 4 מיליון כתבי אופציה, תמורת סך כולל של 51 מיליון ש"ח.

**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2019  
(בלתי מבוקר)

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

**ז. פירעון ניירות ערך מסחריים**

ביום 8 בספטמבר 2019 פרעה ביוזמתה החברה את כל ניירות הערך המסחריים שהנפיקה תמורת סכום של 344 מיליון ש"ח.

**ח. הנפקת אגרות חוב**

בחודש יוני 2019, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 26 ביוני 2019, אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 423 מיליון ש"ח ע"נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של כ- 419 מיליון ש"ח. אגרות חוב סדרה ו' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 1.25% ומח"מ של כ- 8 שנים.

בחודש ספטמבר 2019, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 26 ביוני 2019, הרחבה של אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 580 מיליון ע.נ. התמורה נטו הכוללת שהתקבלה ע"י החברה בגין ההנפקה מסתכמת בסך של 586 מיליון ש"ח. הרחבת אגרות חוב סדרה ו' מגלמת ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור של 1.04%.

אגרות החוב סדרה ו' צמודות מדד (בגין מאי, 2019) ונושאות ריבית שנתית נקובה בשיעור של 1.14% לשנה. אגרות החוב עומדות לפירעון ב-5 תשלומים שנתיים, שני תשלומים בשיעור 10% כל אחד אשר ישולמו, ביום 3 באוקטובר 2025 וביום 3 באוקטובר 2026, שני תשלומים בשיעור 30% כל אחד, אשר ישולמו ביום 3 באוקטובר 2027 וביום 3 באוקטובר 2028. תשלום חמישי ואחרון בשיעור 20% אשר ישולם ביום 3 באוקטובר 2029. תשלומי הריבית ישולמו ב- 3 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2029 (כולל).

אגרות החוב כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:

- שינוי שליטה בתנאים מסויימים;
- הון עצמי של החברה לא יפחת במועד הדוחות הכספיים הרלוונטיים ובמשך שני רבעונים רצופים מסך של 2 מיליארד ש"ח.
- יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי יעלה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידי בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוים בדוח על המצב הכספי המאוחד של החברה).
- דרוג אגרות החוב (סדרה ו') יהיה נמוך מדירוג - BBB (BBB מינוס) במשך שני רבעונים ברציפות;
- הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו יפחת מ-22.5% מסך המאזן של החברה בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
- שווי הנכסים אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ו') כגובה.
- דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרות חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
- הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;

בנוסף, אגרות החוב כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) הפסקת מסחר; (4) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2019  
(בלתי מבוקר)

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

**ט. רכישת מחצית נוספת מזכויות קניון קרית אונו**

ביום 18 בספטמבר 2019, אישר דירקטוריון החברה באופן עקרוני את התקשרות החברה בעסקה עם נכסים ובניין לרכישת מלוא זכויותיה בקניון קרית אונו (המוחזק על ידי החברה ונכסים ובניין בחלקים שווים) בתמורה לסך של 545 מיליון ש"ח. הנכס הינו קומפלקס הכולל קניון, שני מגדלי משרדים וחניון תת קרקעי בקרית אונו. עם ובכפוף להשלמת העסקה, תחזיק החברה במלוא הזכויות בנכס. שיעור התפוסה הכללי בנכס הינו כ- 97% והינו קבוע ויציב לאורך השנים. להערכת החברה, ה- NOI החזוי בתפוסה מלאה הינו כ- 68 מיליון ש"ח לשנה.

**י. רכישת מרכז לוגיסטי טבע**

ביום 7 באוקטובר 2019, חתמה החברה על הסכם עם חברת טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ ("טבע"), לפיו רכשה החברה את מלוא הזכויות במרכז לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בשהם ("המרלוג") תמורת סך כולל של כ- 445 מיליון ש"ח.

המרלוג, הבנוי על קרקע בשטח של כ- 77 דונם, כולל מרכז לוגיסטי בשטח בנוי כולל של כ- 50,000 מ"ר, כאשר חלק מהשטח המבונה משמש כמרכז לוגיסטי משוכלל לאחסנה אוטומטית בגובה של 42 מטר. בנוסף לאמור כולל הממכר גם זכויות בניה בהיקף של כ- 41,000 מ"ר שטרם נוצלו.

במקביל, חתמה החברה על הסכם שכירות עם חברת ס.ל.א. – סלומון לוי אלשטיין בע"מ (שהינה חברה בת של טבע) ("ס.ל.א.א.") לפיו שוכרת ס.ל.א. מהחברה את המרלוג לתקופה של 10 שנים, בדמי שכירות שנתיים צמודי מדד בסך של כ- 22 מיליון ש"ח. לס.ל.א. ניתנו מספר אופציות להארכת תקופת השכירות עד לתקופה כוללת של 24 שנים ו- 11 חודשים, בדמי שכירות אשר יקבעו במועד מימוש כל אחת מתקופות האופציה בהתאם למחירי השוק כפי שיהיו אותה עת. במהלך כל תקופת השכירות תנהל ותתחזק ס.ל.א. את המרלוג באחריותה ועל חשבונה על פי הוראות ההסכם. חברת טבע ערבה לכל התחייבויות ס.ל.א. על פי הסכם השכירות. ההסכמים כפופים לאישור הממונה על ההגבלים העסקיים.

# דוחות כספיים נפרדים

אמות השקעות. אנשים קודם.  
דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019



אמות השקעות מבית אלוני חץ



**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים**  
**ליום 30 בספטמבר 2019**

**(בלתי מבוקר)**

## אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2019

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ו ד

64	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
65	נתונים על המצב הכספי
66	נתונים על הרווח והפסד
67	נתונים על הרווח הכולל
68-69	נתונים על תזרימי המזומנים
70	מידע נוסף

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

א.ג.נ.,

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 בספטמבר 2019 הסתכם לסך של 1,542,382 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 151,717 אלפי ש"ח ולסך של 42,394 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב, 3 בנובמבר 2019**

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
276,158	357,262	785,759
10,672	10,454	10,693
35,168	48,472	37,876
-	96,962	-
<u>321,998</u>	<u>513,150</u>	<u>834,328</u>
5,997,592	5,832,055	6,707,406
795,438	641,731	443,169
<u>6,793,030</u>	<u>6,473,786</u>	<u>7,150,575</u>
2,117,546	2,237,820	2,122,297
1,882,769	1,842,177	2,029,738
15,266	16,519	26,183
36,691	36,972	35,869
<u>10,845,302</u>	<u>10,607,274</u>	<u>11,364,662</u>
<u>11,167,300</u>	<u>11,120,424</u>	<u>12,198,990</u>
789,210	788,842	572,897
14,058	11,696	15,525
17,715	14,433	27,854
239,148	288,003	341,270
36,554	10,554	76,830
<u>1,096,685</u>	<u>1,113,528</u>	<u>1,034,376</u>
4,299,179	4,416,418	4,864,507
241,907	251,332	213,216
17,821	17,821	17,821
3,483	5,072	4,220
47,937	40,703	51,521
623,423	593,962	677,519
<u>5,233,750</u>	<u>5,325,308</u>	<u>5,828,804</u>
<u>4,836,865</u>	<u>4,681,588</u>	<u>5,335,810</u>
<u>11,167,300</u>	<u>11,120,424</u>	<u>12,198,990</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

3 בנובמבר, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר  
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח והפסד**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
407,420	102,129	114,340	304,003	330,916
22,828	5,931	5,756	16,973	17,856
384,592	96,198	108,584	287,030	313,060
258,580	-	-	86,924	85,912
643,172	96,198	108,584	373,954	398,972
32,710	7,842	8,050	23,863	24,227
2,000	500	500	1,500	1,500
(1,746)	(343)	(344)	(930)	(932)
610,208	88,199	100,378	349,521	374,177
83,264	19,648	6,891	67,679	54,686
(181,009)	(42,112)	(3,991)	(142,105)	(130,885)
512,463	65,735	103,278	275,095	297,978
163,450	40,232	45,630	124,042	148,466
675,913	105,967	148,908	399,137	446,444
109,022	13,515	29,907	58,626	64,817
566,891	92,452	119,001	340,511	381,627

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן  
להשקעה

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

הוצאות הנהלה וכלליות  
תרומות

הכנסות אחרות, נטו  
רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון  
הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון  
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו  
ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על הכנסה  
רווח נקי לתקופה

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
566,891	92,452	119,001	340,511	381,627
(18)	82	-	(153)	(37)
<u>566,873</u>	<u>92,534</u>	<u>119,001</u>	<u>340,358</u>	<u>381,590</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	
	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
566,891	92,452	119,001	340,511	381,627
(341,061)	(100,116)	(135,278)	(200,253)	(218,977)
225,830	(7,664)	(16,277)	140,258	162,650
(758,558)	(210,770)	(100,648)	(646,269)	(223,942)
160,607	31,245	41,777	112,918	128,014
107,420	1,468	-	19,378	-
(647)	(151)	(903)	(179)	(1,316)
(491,178)	(178,208)	(59,774)	(514,152)	(97,244)
(36,418)	(9,186)	(9,645)	(27,124)	(28,620)
(419,468)	(79,246)	(89,193)	(339,713)	(356,590)
330,857	(239)	218,499	330,857	417,782
652,585	-	584,151	652,666	1,003,480
55,132	30,569	17,602	45,469	51,475
(264,962)	(153,437)	(296,479)	(155,367)	(298,547)
(65,334)	(52,566)	(342,041)	(64,746)	(344,785)
252,392	(264,105)	82,894	442,042	444,195
(12,956)	(449,977)	6,843	68,148	509,601
289,114	807,239	778,916	289,114	276,158
276,158	357,262	785,759	357,262	785,759

**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 ונדל"ן להשקעה בהקמה  
גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו  
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס  
אחרות, נטו

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידי בנקאיים  
דיבידנד ששולם  
הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי  
הוצאות הנפקה  
הנפקת אגרות חוב, נטו  
מימוש כתבי אופציה לעובדים, דירקטורים ונושא  
משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידי בנקאיים, נטו ואחרות

**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 ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(258,580)	-	-	(86,924)	(85,912)
(163,450)	(40,232)	(45,630)	(124,042)	(148,466)
4,250	500	500	3,000	1,250
(27,682)	(8,322)	(28,690)	(18,452)	(17,433)
3,603	588	(1,818)	3,290	1,372
5,988	1,494	1,693	4,484	4,688
73,879	10,962	18,687	44,418	54,096
15,358	-	-	-	-
2,136	429	488	1,292	1,362
(344,498)	(34,581)	(54,770)	(172,934)	(189,043)
(80)	(471)	(1,123)	138	(21)
(3,696)	(2,195)	(1,147)	(8,155)	1,592
4,485	1,265	(3,514)	3,051	(10,223)
531	(240)	(3,436)	(2,588)	(4,196)
(36)	5	-	(213)	3
2,233	(63,899)	(71,288)	(19,552)	(17,089)
3,437	(65,535)	(80,508)	(27,319)	(29,934)
(341,061)	(100,116)	(135,278)	(200,253)	(218,977)
15,072	4,641	8,616	4,641	52,285
-	2,650	-	2,650	-
-	200	-	200	-
189,843	138,176	131,914	169,882	166,850
67,165	15,598	15,774	49,936	46,455
46,851	1,779	1,379	28,921	4,387
-	-	3,448	-	3,448
4,250	500	500	3,000	1,250

**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 תשלום מסים בגין מימוש נכסים - מיוחס לפעילות השקעה 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 יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה

**ג. מידע נוסף**

ריבית ששולמה  
ריבית שהתקבלה  
מיסים ששולמו  
מיסים שנתקבלו  
דיבידנד שנתקבל

(\*) מיסים ששולמו בשנת 2018 כוללים מסי שבח בגין מכירת נכסים ומסים ששולמו בגין הסכם שומות (ראה באור 15 ה-ו ו-15 לח1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

## אמות השקעות בע"מ

### מידע נוסף

#### (1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 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 2018.

#### (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 2019.



3 בנובמבר, 2019

לכבוד  
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ  
ז'בוטינסקי 2  
רמת גן

א.ג.נ.,

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2019**

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

- (1) דוח סקירה מיום 3 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 3 בנובמבר 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

**בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network**

**תל אביב - משרד ראשי**

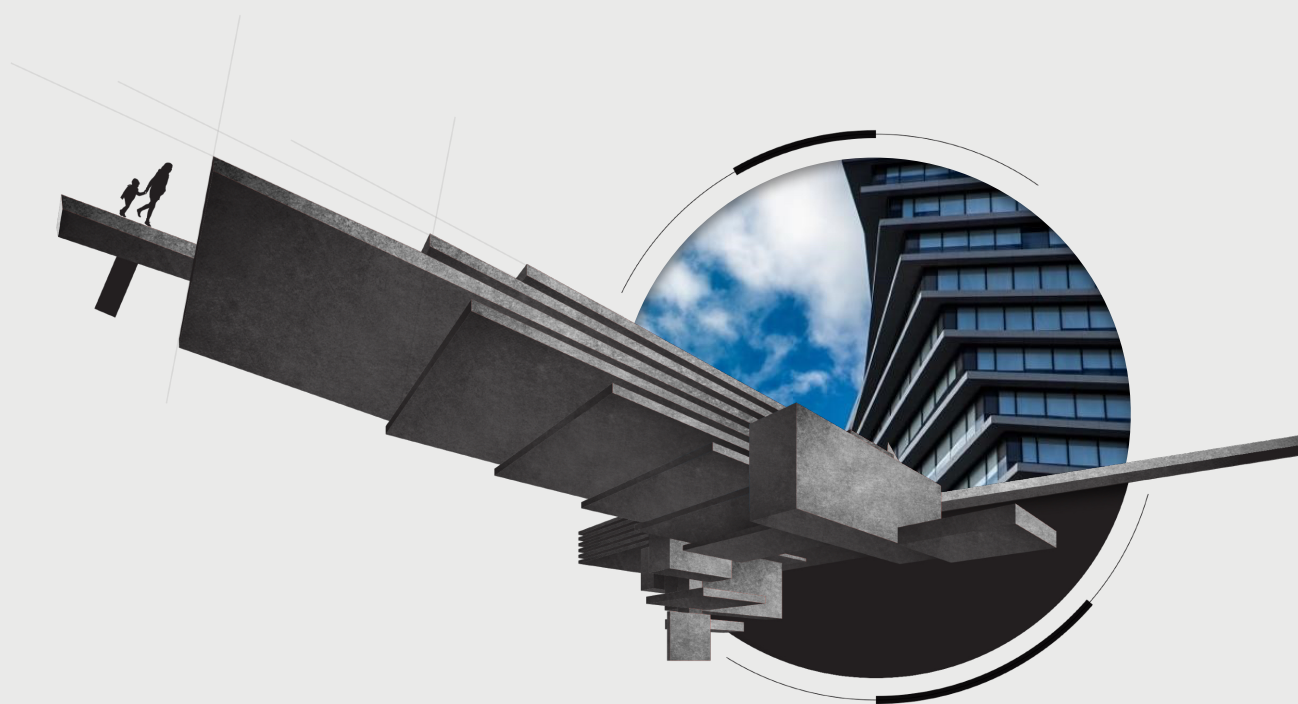
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

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

# נספחים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 בספטמבר 2019



אמות השקעות מבית אלוני חץ



**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א)  
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל – 1970 לרבעון השלישי של שנת 2019**

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2018 (להלן-הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 בספטמבר 2019 היא **אפקטיבית**.

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

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

## הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 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 2019 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי: א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה: א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים; ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2018) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

## **הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

### **לפי תקנה 38ג(ד)(2)**

#### **הצהרת מנהלים**

## **הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להל-"החברה") לרבעון השלישי של שנת 2019 (להלן-"הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
  2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
  5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
    - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
    - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2018) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

**אמות** השקעות בע"מ  
מגדל אטריום, רח' ז'בוטינסקי 2  
רמת גן 5252007

טל: 03-5760503

פקס: 03-5760501

[WWW.AMOT.CO.IL](http://WWW.AMOT.CO.IL)

אמות השקעות מבית אלוני חץ

