

דו"ח רבעוני ליום
30 ביוני 2019



אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 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 ביוני 2019

אמות השקעות מקבוצת אלוני

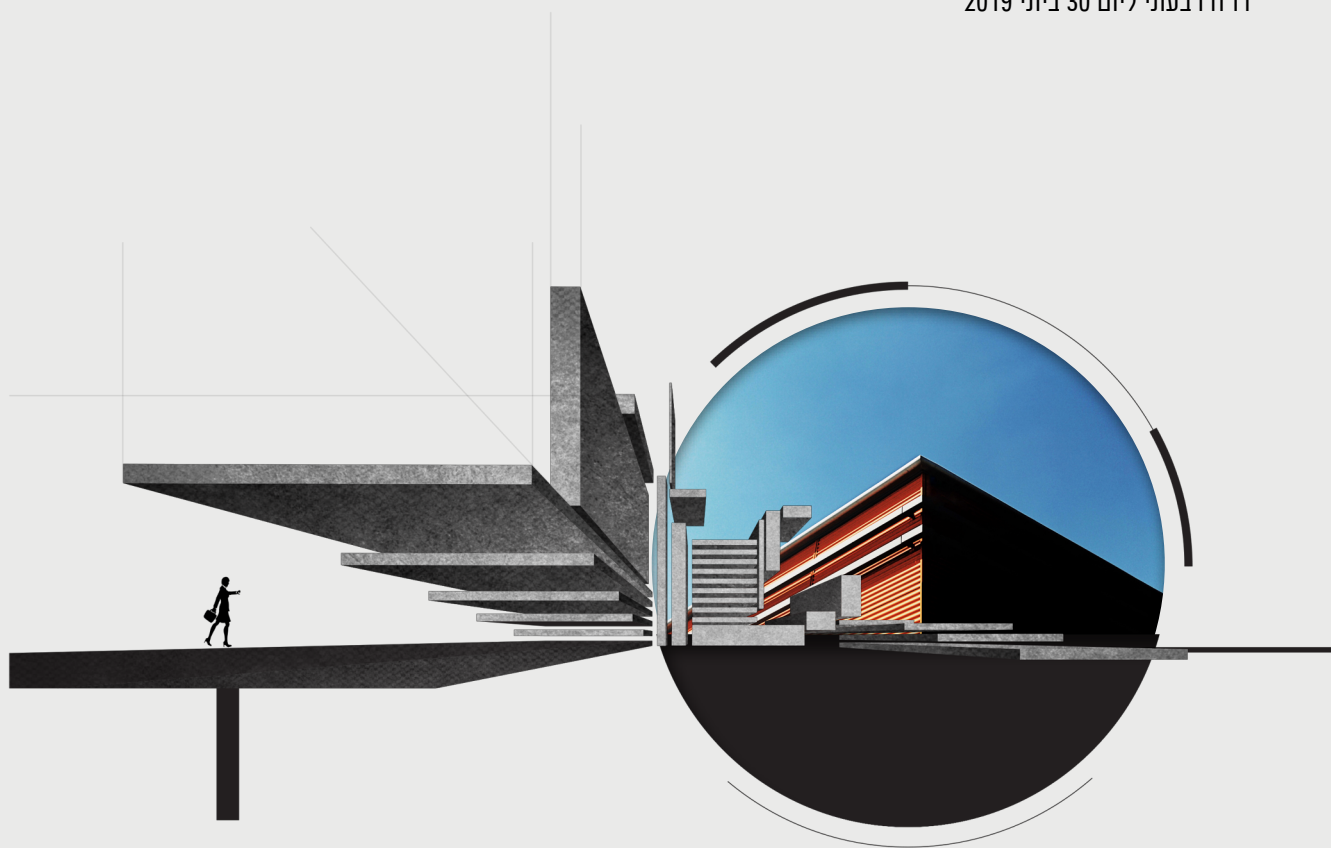
תוכן העניינים

1-47	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
48-62	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 30 ביוני 2019
63-69	דוחות כספיים נפרדים ליום 30 ביוני 2019
70-72	נספחים

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

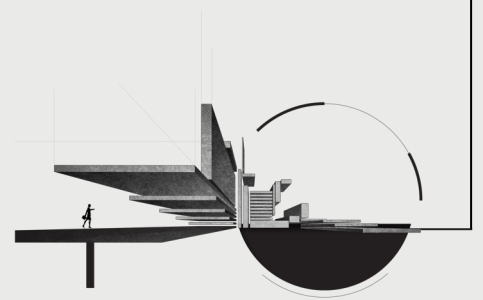
אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2019



אמות השקעות מבית אלוני חץ





אמות

במספרים



אמות השקעות מבית אלוני חץ

דו"ח דירקטוריון
מבט על

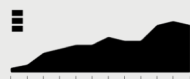
נתוני דוחות רבעוניים ליום

30 ביוני 2019 - מאוחד מורחב

המספרים הם במיליוני ש"ח

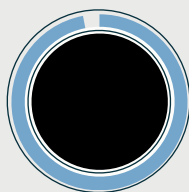
סך נדל"ן להשקעה

11,433



מיליון ש"ח

נכסים שאינם
משועבדים



97%

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

ריבית חוב משוקללת

צמודת מדד

2.52%

מח"מ 4.5 שנים

353

מיליון ש"ח

NOI

257

מיליון ש"ח

FFO

72.8

אגרות

FFO

למניה

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2019

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

+5%	NOI בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 353 מיליון ש"ח המהווה עליה של 5% לעומת תקופה מקבילה.
ל"ש	Same Property NOI ברבעון השני ללא שינוי לעומת תקופה מקבילה.
+8%	FFO בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 257 מיליון ש"ח המהווה עליה של 8% לעומת תקופה מקבילה.
-0.4%	FFO למניה בתקופה המדווחת הינו 72.8 אגורות למניה, קיטון של 0.4% לעומת תקופה מקבילה, זאת אגב עלייה של 8% בכמות המניות וירידה של 3% בשיעור המינוף לעומת 30.6.18.

ארועים בתקופה המדווחת ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

ToHa1 (מתחם תוצרת הארץ) - הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%). בניית המגדל הסתיימה בסוף שנת 2018. בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4) והמגדל נמצא בשלבי אכלוס. לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 את מבנה המשרדים מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של כ-0.5 מיליארד ש"ח.

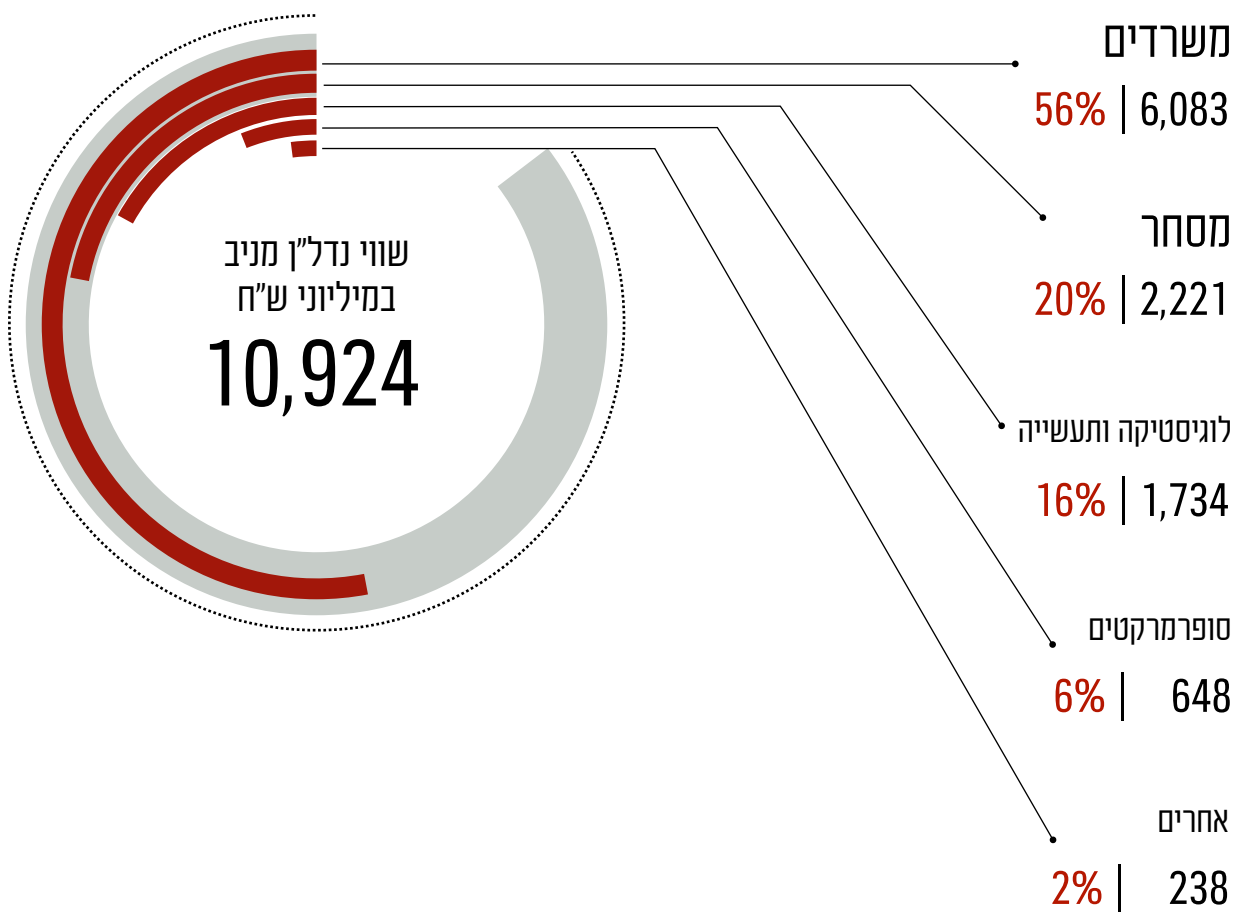
בחודש אפריל 2019, הנפיקה החברה בהצעה פרטית 7,300,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, תמורת סך של 150 מיליון ש"ח, ברוטו. בנוסף, במהלך הרבעון השני של שנת 2019, מומשו 2,500,000 כתבי אופציה סדרה 9 למניות רגילות, תמורת סך של 50 מיליון ש"ח. בחודש יולי 2019, מומשו כ-3,500,000 כתבי אופציה סדרה 9 נוספים, תמורת 70 מיליון ש"ח.

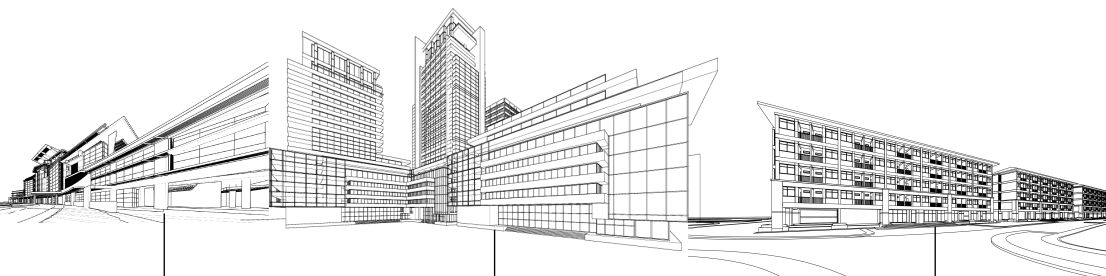
בחודש יוני 2019, הנפיקה החברה באמצעות דוח הצעת מדף מיום 26 ביוני 2019, אגרות חוב סדרה ו' בהיקף של 423 מיליון ע.ג. התמורה נטו שהתקבלה ע"י החברה מסתכמת בסך של 419 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית אפקטיבית צמודת מדד בשיעור 1.25% והינן בעלות מח"מ של 8.3 שנים.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 ביוני, 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.

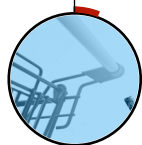
שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.6.19 הינו 97.1% (ל-31.12.18 97.2%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם בהליכי אכלוס.





משרדים

32



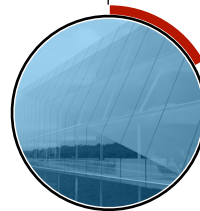
סופרמרקטים

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.

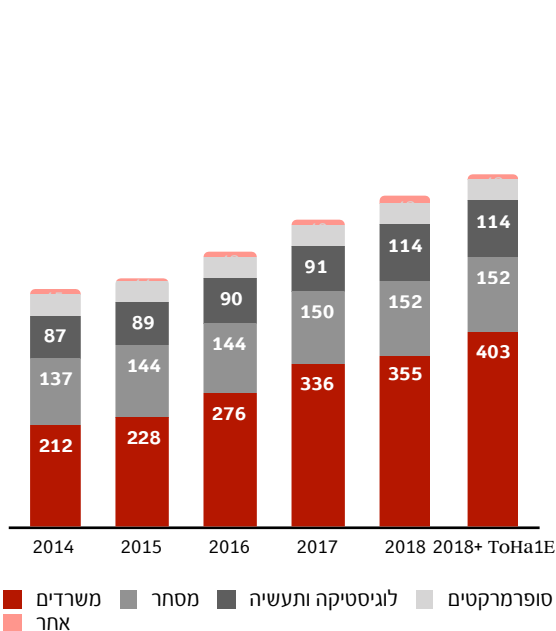
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

- 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.
- תמחיל 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.

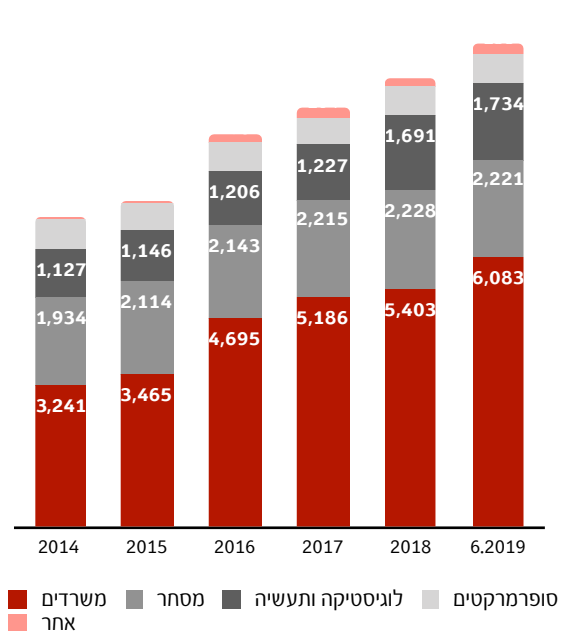
בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה להגדיל ולפתח את תחום הלוגיסטיקה בפורטפוליו נכסי הקבוצה, במהלך שנת 2018 רכשה החברה שלושה מרל"גים בהיקף כספי של 425 מיליון ש"ח. כן החלה החברה בייזום, בנייה והשכרה לשופרסל של מרל"ג נוסף בהשקעה מוערכת של 250 מיליון ש"ח.

בד בבד החברה ממשיכה בייזום והשבתה בתחום המשרדים כך שנכון ליום 30 ביוני 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



התקשרויות במהלך השנה

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.

1 ToHa (מתחם תוצרת הארץ)

החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן-"השותפות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) בחטיבות קרקע בשטח כולל של 17 דונם הגובלות ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל-אביב (להלן-"מתחם תוצרת הארץ").

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) והמגדל נמצא בשלבי אכלוס. לאור האמור סיווגה 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-100 שנייב המגדל בתפוסה מלאה ינוע בין 95-100 מיליון ש"ח (חלק החברה 48-50 מיליון ש"ח). במהלך החציון הראשון של שנת 2019 רשמה החברה 100 בגין הנכס בסך של 8.3 מיליון ש"ח (חלק החברה).

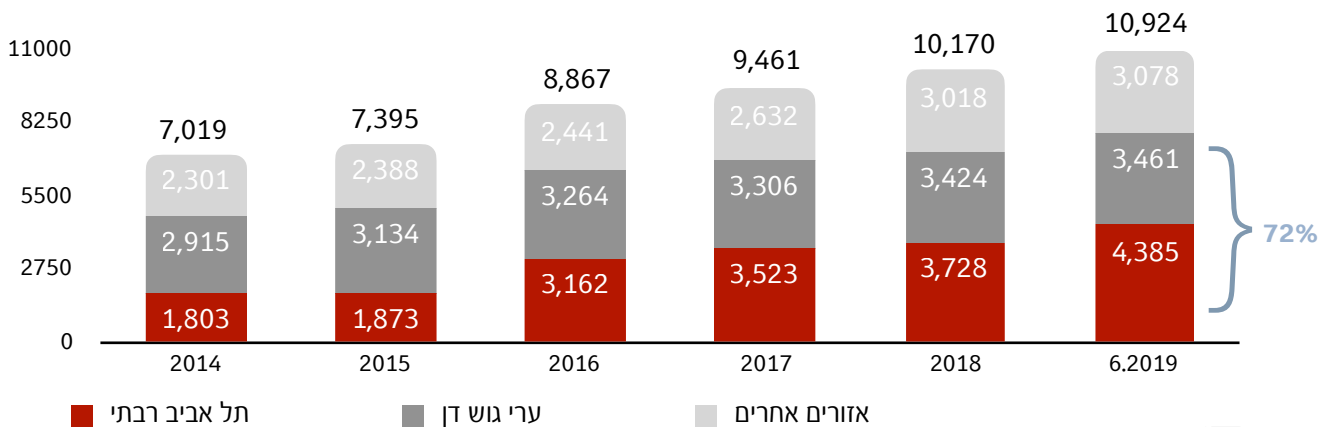
מבט על נתוני החברה - דוחות מאוחדים מורחבים

2018	4-6.18	4-6.19	% שינוי 2018/19	1-6.18	1-6.19	% שינוי 2018/19	
במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח		במיליוני ש"ח	במיליוני ש"ח		
678	171	178	4%	338	353	5%	NOI
567	170	159	(6%)	248	263	6%	רווח נקי 1
477	122	135	11%	239	257	8%	FFO ריאלי
142	37.3	37.9	2%	73.1	72.8	(0.4%)	FFO למניה (אגורות)
336,320	327,532	357,424	9%	326,422	353,019	8%	כמות מניות משוקללת (ע.ג.)

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

שימושים	שטח עילי ליום 30.6.19	NOI לתקופה 1-6/19	שווי הוגן גדלן מניב ליום 30.6.19	שווי נכסים להשבחה ליום 30.6.19	שעור תפוסה ליום 30.6.19	שווי הוגן גדלן בהקמה ליום 30.6.19
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	390,865	189,152	6,082,219		95.5%	329,536
מרכזים מסחריים	118,854	73,213	2,221,273		96.6%	6,599
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	298,786	60,585	1,734,384		98.8%	100,264
סופרמרקטים	38,889	21,768	647,900		100%	-
אחרות	23,553	8,255	237,780	63,329	100%	9,900
סך הכל	870,947 ³	353,256 ⁴	10,923,555	63,329	97.1%	446,299

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



(1) הירידה ברווח הנקי ברבעון השני של שנת 2019 לעומת רבעון מקביל, נובעת מהשפעת המדד.
 (2) כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.
 (3) השטח לא כולל כ-21,166 מקומות חנייה (כ-50% מקורים), בשטח כולל של כ-552 אלף מ"ר.
 (4) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

להלן מידע נוסף אודות פורטפוליו נכסי החברה:

נכון ל 30 ביוני 2019, פורטפוליו נכסי החברה כולל 103 נכסים מניבים, 4 פרוייקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים ו-3 פרוייקטים בשלבי תכנון וייזום, בשווי כולל של 11.4 מיליארד ש"ח. 56% משווי הנכסים 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

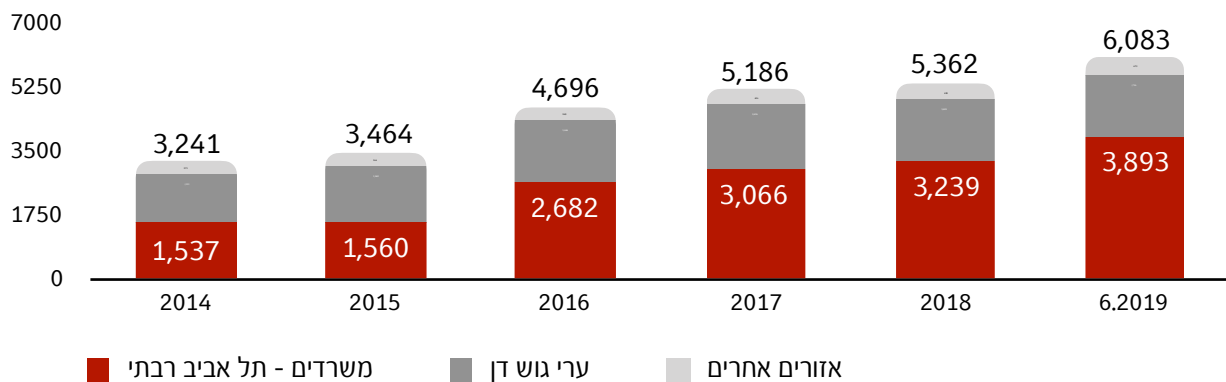
אזורים אחרים	ערי גוש דן	תל אביב רבתי
חדרה	נתניה	תל אביב
קיסריה	הרצליה	רמת גן
אור עקיבא	כפר סבא	גבעתיים
רחובות	רעננה	
ירושלים	ראש העין	
מודיעין	פתח תקווה	
אשדוד	קריית אוננו	
ראש פינה	חולון	
צפת	ראש"צ	
קיבוץ אלונים	בת ים	
מעלות	לוד	
נהריה		
כרמיאל		
עכו		
קריות		
חיפה		
אשקלון		
דימונה		
באר שבע		



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.

בהמשך לאמור לעיל 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 ביוני 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 ביוני 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 1-6.19	שיעור מסך הנדל"ן באחוזים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.6.19	NOI ל 1-6.19	שטח עילי ליום 30.6.19	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
102	64%	3,892,558	112,497	200,938	תל אביב רבתי
66	28%	1,716,358	60,855	142,711	ערי גוש דן
58	8%	473,303	15,800	47,216	אזורים אחרים
83	100%	6,082,219	189,152	390,865	סך הכל



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 1.3 מיליארד ש"ח.

פרויקט משרדים חולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז 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 141 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 גמר עבודות עפר ועבודות ביסוס, ראשי כלונס ועמודים טרומיים של המרלוג' וכן עבודות חפירה ועוגנים מרתפי מבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בנכס 110 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%). תב"ע להגדלת שטחי הבניה במגרש להיקף של 53,000 מ"ר מצויה בהליך מתן תוקף, במידה ותאושר התב"ע תקציב הפרויקט יעודכן.

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 יפעלו במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר על המגרש, שיכלול 75,000 מ"ר עילי לשיווק (מתוכם 62,000 מ"ר משרדים וכ-13,000 מ"ר שטחי מסחר). ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע ומרתפי חניה) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ-1,100 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). הפרויקט נמצא בשלב ביצוע עבודות דיפון.

מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

בחודש יוני 2018, זכתה החברה במכרז 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 מתקדמים.

הכנות להקמת חניון ToHa2 (מתחם תוצרת הארץ)

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



להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 30.6.19:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	החזקה שיעור	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 30.6.19	עלות בניה משוערת כולל קרקע ומרתפי חניה	יתרה להשלמה ליום 30.6.19	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	56,000	2021	141	515	374	42
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	34,000	2020	83	250	167	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		268	1,545	1,277	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).

פלטיום שלב ב'

החברה מתכוונת לממש את יתרת הזכויות בפרוייקט בהיקף של 17,000 מ"ר ולהשלים זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תאום לפלטיום 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 חניה ¹ - במיליוני ש"ח
חלק החברה						
ToHa2	תל אביב	משרדים	140,000	50%	70,000	1,000
פלטיום 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



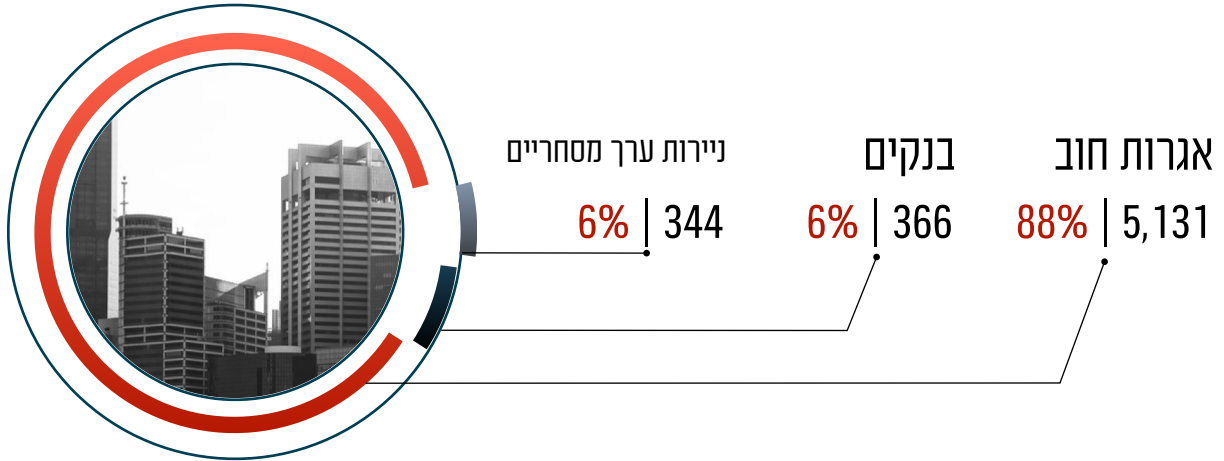
(1) עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ומרתפי חניה ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיוונים.

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

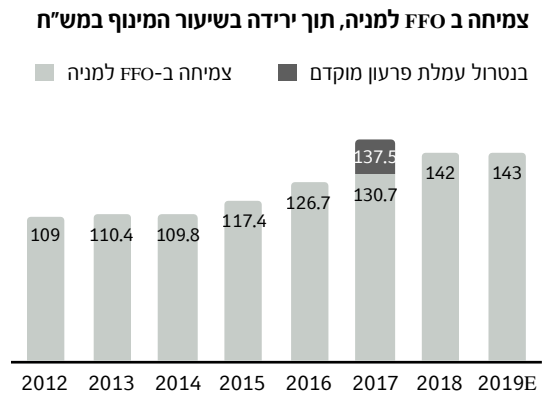
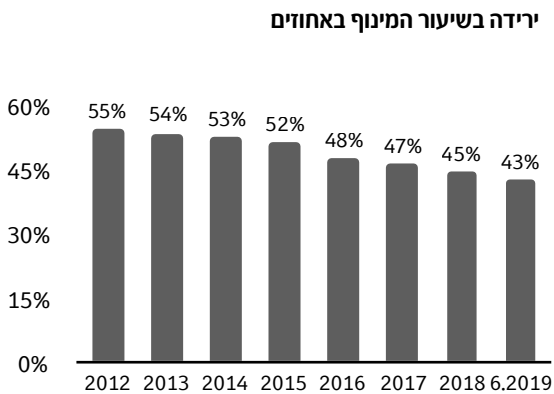
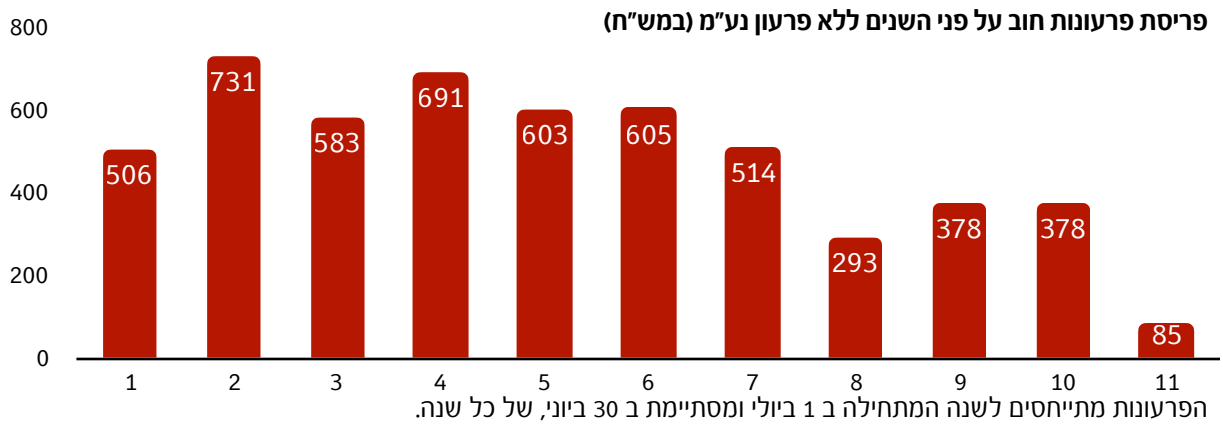
המידע הכלול בסעיף זה לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד. המידע מתייחס לנתונים הקיימים והידועים לקבוצה ביום פרסום דוח זה הקשורים בדרישות של איכות סביבה, בשינויי תב"ע הכפופים לאישורי רשויות התכנון והבניה, בקבלת הסכמות של בעלי נכסים גובלים שאין ודאות כי תתקבלנה וכיו"ב נתונים שאינם בשליטת הקבוצה ולפיכך, אין ודאות 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 ביוני, 2019 מסתכם ב- 5.8 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.5 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.52% צמודת מדד (כולל נעמ"מ 2.41%).



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.

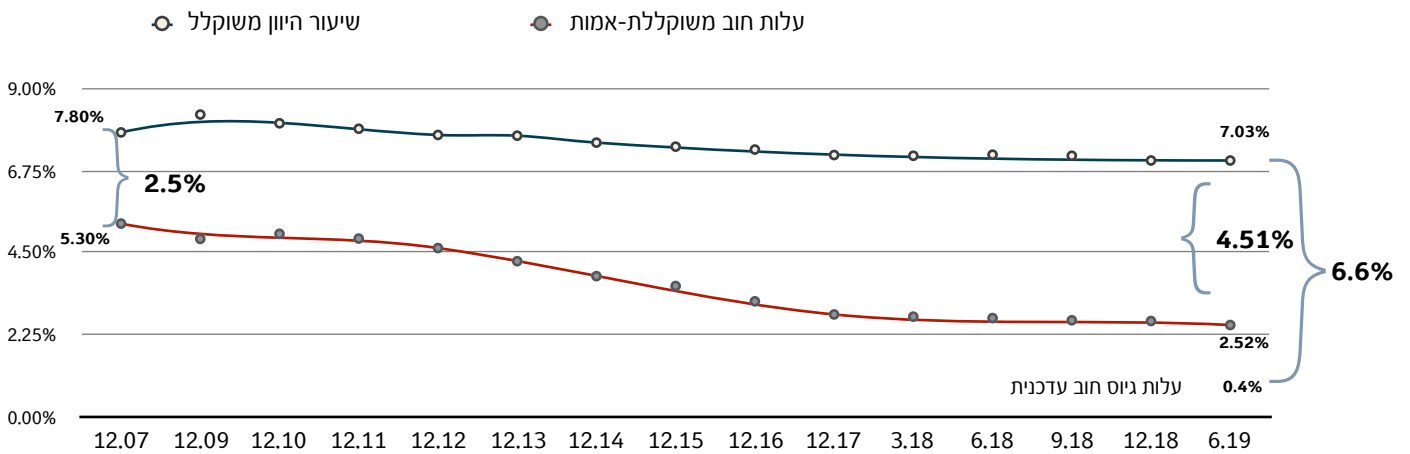


2029	2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	במיליוני ש"ח
85	378	378	293	514	605	603	691	583	731	506	סך פרעונות קרן ללא נע"מ
1.25%	1.8%	1.8%	2.0%	2.0%	2.2%	2.2%	2.8%	2.9%	3.0%	3.9%	ריבית אפקטיבית חוב נפרע

הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב 1 ביולי ומסתיימת ב 30 ביוני, 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 6 שנים, לפי מחיר שוק ליום 1 באוגוסט 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 שנלקח 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 2 2019	רבעון 1 2019	רבעון 4 2018	רבעון 3 2018	רבעון 2 2018
נכסים זהים בתקופה	170,635	171,254	169,249	169,228	170,831
נכסים שנרכשו/מיונו לנדל"ן להשקעה	7,431	3,936	1,536	478	-
NOI - סך הכל	178,066	175,190	170,785	169,706	170,831

ה-NOI ברבעון השני של שנת 2019 הסתכם לכ-178 מיליון ש"ח לעומת כ-171 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 4%**. ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי הסתכם לכ-171 מיליון ש"ח ללא שינוי אל מול רבעון מקביל אשתקד.

שיעור התשואה המשוקלל

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

מיליוני ש"ח	
10,987	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 30 ביוני, 2019
(68)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
10,919	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 ביוני, 2019
(316)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
29	השקעות צפויות ואחרות
10,632	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 ביוני, 2019
178	NOI רבעון שני 2019 בישראל
712	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שני 2019
35	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
747	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.03%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

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

(Funds From Operations) FFO

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

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

יש להדגיש כי ה-FFO:

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

להלן חישוב ה- FFO (באלפי ש"ח):

2018	4-6.18	4-6.19	1-6.18	1-6.19	
566,887	169,649	158,565	248,057	262,624	רווח נקי לתקופה
(269,965)	(118,668)	(115,203)	(98,747)	(115,203)	התאמת שווי הוגן
131,923	32,296	26,669	56,847	53,206	מיסים נדחים, מס שבח ואחרות
5,988	1,696	1,692	2,990	2,995	הפחתת כתבי אופציה
1,875	1,155	910	1,004	1,316	פחת ושונות
436,708	86,128	72,633	210,151	204,938	FFO נומינלי
40,586	35,967	62,787	28,483	52,100	נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קן החוב והפרשי שער
477,294	122,095	135,420	238,634	257,038	FFO ריאלי
336,320	327,532	357,424	326,422	353,019	מספר מניות משוקלל
142.0	37.3	37.9	73.1	72.8	FFO למניה (אגורות)
1.2%	1.2%	1.5%	0.9%	1.2%	שינוי בשיעור המדד בתקופה 1

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד מסתכמת בסך של כ-18 מיליון ש"ח (כ- 8%) ומוסברת בעיקרה בגידול ב- EBITDA בתוספת קיטון בעלויות המימון הריאליות ובתוספת קיטון בעלויות המס אשר תרמו להגדלת ה-FFO הריאלי.

FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל-72.8 אגורות, לעומת 73.1 אגורות בתקופה מקבילה אשתקד המהווה קיטון של 0.4% וזאת אגב גידול של 8% במספר המניות המשוקלל וירידה של 3% בשיעור המינוף (הירידה בשיעור המינוף הינה מול דוחות 30.6.18).



(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 בהוצאות המסים 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 והציפיה 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 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).
- לא נלקחו בחשבון מימושים נוספים של אופציות סדרה 9 לפני תום תקופת המימוש, מעבר למימושים עד תאריך פרסום הדוח הכספי. יתרת האופציות שטרם מומשו ליום פרסום הדוח הינה כ- 15.7 מיליון אופציות.

בפועל 2018	תחזית מקורית 2019	תחזית מעודכנת 2019	בפועל 1-6.19	
678	717-727	715-721	353	NOI (במיליוני ש"ח)
477	510-520	511-517	257	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
142	145-148	142-144	72.8	FFO למניה (באגורות)

בעקבות הנפקת 7.3 מיליון מניות רגילות ומימוש 6 מיליון אופציות סדרה 9 למניות, עד תאריך פרסום הדיווח על המצב הכספי, ה-FFO למניה דולל בשיעור של כ-2.4% שנתי (כ-3.5 אגורות למניה). כתוצאה מהאמור שיעור המינוף ירד לשיעור של כ-43%.

ToHa1 תחזית

ה-NOI הצפוי בגין מגדל ToHa1 החל משנת 2020 (תפוסה מלאה) הינו כ-48 מיליון ש"ח. ה-FFO הצפוי הינו כ-30 מיליון ש"ח.

המידע בדבר התחזית לשנת 2019 ו-2020 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11:

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

הערות והסברים	לתקופה		
	1-6.18	1-6.19	
גידול של כ-13 מיליון ש"ח נובע מרכישת נכסים חדשים ומאכלוס נכס שהקמתו הסתיימה	352	368	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	29	31	עלות השכרת הנכסים
רווח והפסד בתקופה מקבילה נזקפו עלויות עסקה לדוח	98	114	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה
	22	23	הוצאות הנהלה וכלליות
הגידול נובע בעיקרו משינוי בהפרשי הצמדה ושער וקוזז מחסכון בריבית הריאלית	90	115	הוצאות מימון, נטו
	65	58	הוצאות מיסים על ההכנסה
	248	263	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.18	ליום 30.6.19	
העלייה נובעת בעיקרה מסיווג נכס ToHa1 לנדל"ן מניב	9,787	10,539	סך נדל"ן להשקעה מניב
לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 800 מיליון ש"ח	(665)	(285)	הון חוזר
	5,032	4,933	חוב פיננסי, נטו
	4,837	5,071	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-278 מיליון ש"ח לעומת סך של 240 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.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 30 ביוני 2019 הסתכם לסך של 285 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ- 800 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-6 מיליארד ש"ח, מתוכן 5.3 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-10.5 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

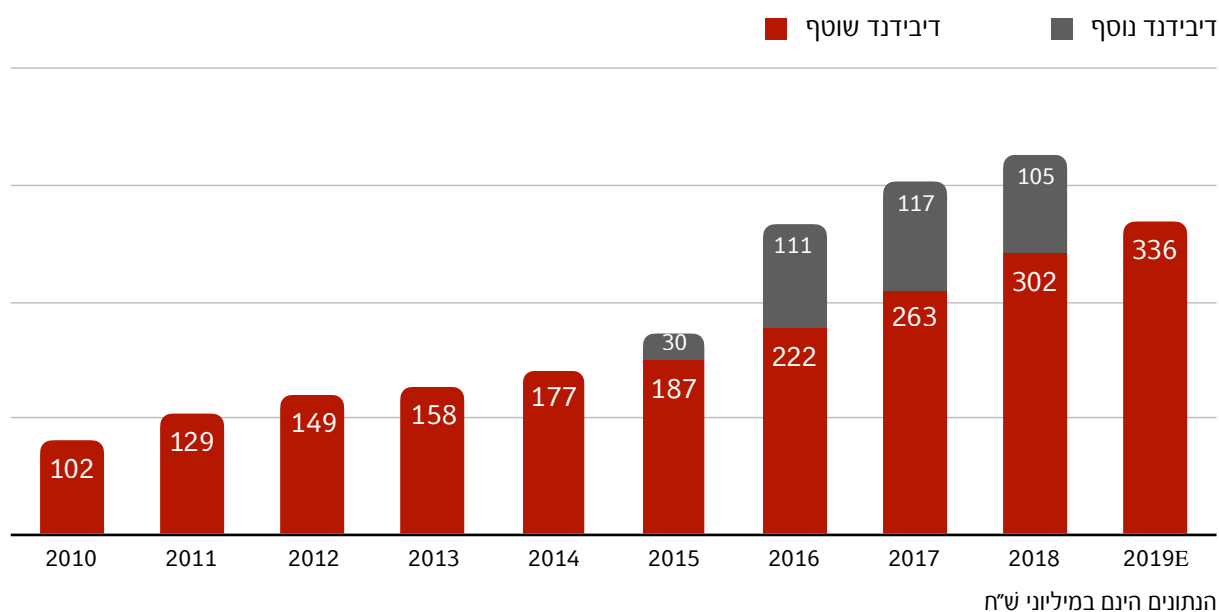
הון עצמי

ההון העצמי ליום 30.6.19 הסתכם לסך של 5.07 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 14.08 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 ומאי 2019 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון והשני של שנת 2019 בסך של 23 אגורות למניה (סך של 162 מיליון ש"ח לשני הרבעונים) אשר שולם באפריל וביוני 2019. בחודש אוגוסט 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי בסך 24 אגורות למניה (87 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:

4 באוגוסט, 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

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	2018	2018	2019	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
742,877	186,413	194,534	368,973	385,379	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
64,398	15,582	16,468	30,985	32,123	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
678,479	170,831	178,066	337,988	353,256	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
269,965	118,668	115,203	98,747	115,203	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
948,444	289,499	293,269	436,735	468,459	
49,076	12,378	12,459	24,382	25,381	הוצאות הנהלה וכלליות
2,010	500	505	1,002	1,005	תרומות
(54)	327	411	426	623	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
897,412	276,294	279,894	410,925	441,450	רווח מפעולות רגילות
(175,285)	(70,625)	(98,351)	(96,061)	(118,401)	הוצאות מימון, נטו
722,127	205,669	181,543	314,864	323,049	רווח לפני מסים על ההכנסה
(155,240)	(36,020)	(22,978)	(66,807)	(60,425)	מסים על ההכנסה
566,887	169,649	158,565	248,057	262,624	רווח נקי לתקופה
					מיוחס ל:
566,891	169,650	158,566	248,059	262,626	בעלים של החברה האם
(4)	(1)	(1)	(2)	(2)	זכויות שאינן מקנות שליטה
566,887	169,649	158,565	248,057	262,624	

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

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
849,773	57,043	347,874	39,480	405,376	חלויות שוטפות
732,442	44,816	4,557	41,204	641,865	שנה שנייה
581,053	266	4,815	43,004	532,968	שנה שלישית
691,104	-	2,509	44,884	643,711	שנה רביעית
2,854,409	-	-	95,736	2,758,673	שנה חמישית ואילך
5,708,781	102,125	359,755	264,308	4,982,593	סך הכל פירעונות
132,307					יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
5,841,088					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

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) דירקטורים³, 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")⁴. 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 ורטהיים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני, נירה דרור 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

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.

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 חמש ישיבות והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה שתי ישיבות.

ד. תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 למאי 2012, אימצה החברה תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך לחברה בהתאם לאמות המידה לתכנית אכיפה יעילה, אשר פורסמו על-ידי רשות ניירות ערך ביום 15 באוגוסט, 2011, אשר מטרתה לוודא ולאכוף ציות החברה, נושאי המשרה שלה ועובדיה לדרישות הדין בתחום ניירות ערך. התכנית קובעת נהלים שמטרתם, בין היתר, להסדיר נושאים מרכזיים כגון אופן פרסומם של דיווחים מידיים, איתור, אישור 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 פינוים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות.

שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים 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 לגבי.

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 30.6.19 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

סה"כ	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	(באלפים)
	(סדרה ו')	(סדרה ה')	(סדרה ד')	(סדרה ב')	(סדרה ג')	(סדרה א')	
	30.6.2019	31.3.2016	31.7.2014	2.7.2012	31.12.2009	5.6.2006	מועד הנפקה
	423,287	276,047	241,941	343,950	168,000	500,000	ערך נקוב במועד ההנפקה
4,844,750	423,287	1,085,213	1,649,616	1,359,546	198,104	128,984	ערך נקוב ליום 30.6.19
4,960,321	423,287	1,085,213	1,670,884	1,407,406	217,795	155,737	ערך נקוב צמוד ליום 30.6.19
5,128,343	419,329	1,104,717	1,777,474	1,450,510	220,576	155,737	ערך בדוחות הכספיים ליום 30.6.19
5,486,700	419,054	1,175,177	1,917,679	1,577,225	234,119	163,446	שווי בורסאי ליום 30.6.19
151,223	-	17,687	53,319	67,366	5,289	7,622	ריבית שנצברה ליום 30.6.19
	1.14%	3.39%	3.20%	4.80%	4.90%	4.95%	שיעור ריבית נקובה לשנה

ד2: להלן נתונים עדכניים ליום 30.6.2019 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
• שינוי שליטה;	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
• יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- 100% 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).	6.43	עומדים בתנאי
• דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו 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;	53%	עומדים בתנאי
• שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ- 11 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ- 125% מיתרת אג"ח ב.	עומדים בתנאי
• דרישה לפירעון מידי, 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 דן	עומדים בתנאי



		אגרות החוב (סדרה ד) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מייד עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	5.1	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.43	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).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ד) הינו BBB - BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	53%	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 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'	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.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מייד, 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 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	5.1	הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	6.43	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 כשויים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	53%	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 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;	5.1	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).	6.43	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;	53%	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 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

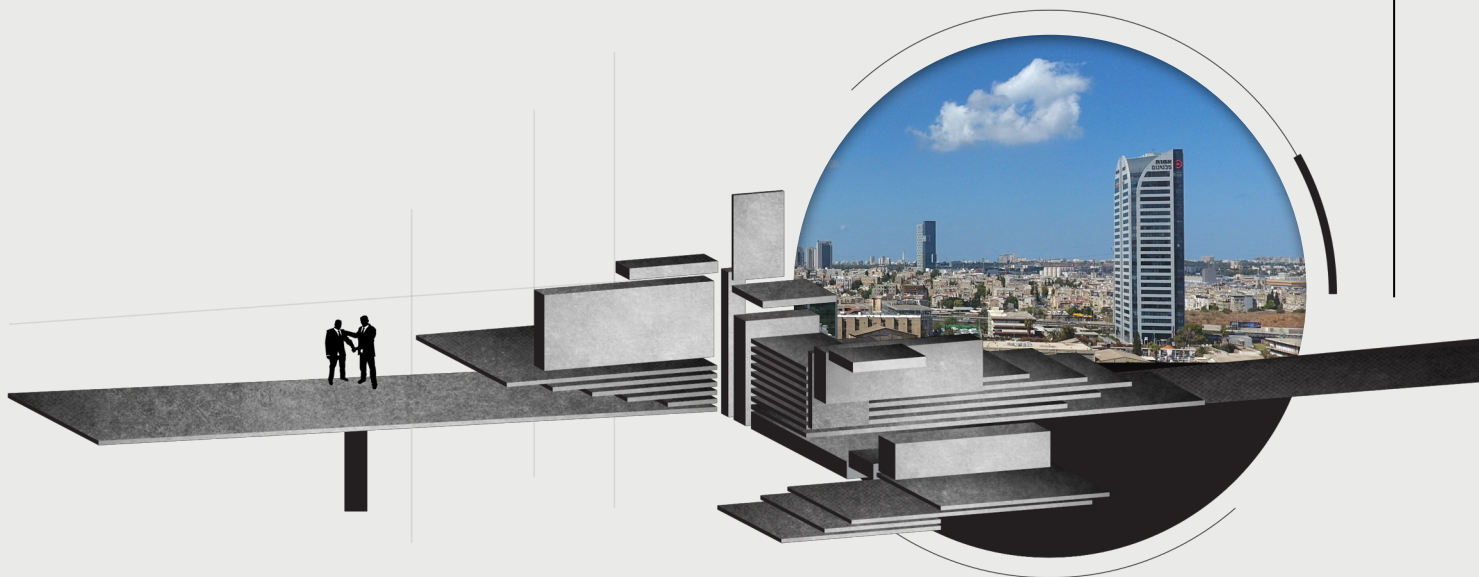
נספח ה' - דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 30 ביוני, 2019 (באלפי ש"ח):

סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
				רכוש שוטף
806,233	-	806,233	-	מזומנים ושווי מזומנים
16,197	-	16,197	-	לקוחות
100	100	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
31,165	9,724	21,441	-	חייבים ויתרות חובה
853,695	9,824	843,871	-	
443,599	311,964	2,774	128,861	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,633	25,031	602	-	יתרות חובה לזמן ארוך
1,322,927	346,819	847,247	128,861	סך נכסים כספיים
10,917,374	10,917,374	-	-	נדל"ן להשקעה
37,185	37,185	-	-	רכוש קבוע, נטו
10,954,559	10,954,559	-	-	סך נכסים לא כספיים
12,277,486	11,301,378	847,247	128,861	סך הנכסים
				התחייבויות שוטפות
792,729	-	343,562	449,167	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
27,511	-	27,511	-	ספקים ונותני שירותים
29,077	23,373	-	-	התחייבויות מס שוטפות
200,158	22,202	30,573	147,383	זכאים ויתרות זכות
94,429	-	94,429	-	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
1,138,200	45,575	496,075	596,550	סך התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
4,721,405	-	239,548	4,481,857	אגרות חוב
224,829	-	-	224,829	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
4,946,234	-	239,548	4,706,686	
6,084,434	45,575	735,623	5,303,236	סך התחייבויות כספיות
1,020,310	1,020,310	-	-	מיסים נדחים
17,821	17,821	-	-	הפרשות
84,165	25,629	23,576	34,960	אחרות
1,122,296	1,063,760	23,576	34,960	סך התחייבויות לא כספיות
7,206,730	1,109,335	759,199	5,338,196	סך ההתחייבויות
(4,761,507)	301,244	111,624	(5,174,375)	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

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 ביוני 2019

אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

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

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-47	דוח הדירקטוריון
48	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
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
59-62	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
63-69	דוחות כספיים נפרדים
70-72	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 ביוני 2019 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של חברות בנות ופעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 26% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 ביוני 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 41% וכ- 44% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-260,605 אלפי ש"ח ליום 30 ביוני 2019, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ- 6,746 אלפי ש"ח וכ- 3,293 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופות הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 04 באוגוסט 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עוראלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | 07:00-03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד פתח תקווה	משרד נתניה	משרד נצרת
מקרת המדע 3 מנדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ח. 45396	מעלה השחר 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	פתח תקווה, 4959368 הסיבים 7 ת.ד. 6712	משרד דלויט Seker - Deloitte ניבוי 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-ellat@deloitte.co.il	טלפון: 073-3994163 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 ביוני	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
297,703	823,803	806,233
18,740	19,781	16,197
84	114	100
32,795	36,345	31,165
349,322	880,043	853,695
9,786,501	9,515,726	10,538,515
803,438	646,506	378,859
10,589,939	10,162,232	10,917,374
442,528	433,416	443,599
19,315	22,093	25,633
37,768	38,348	37,185
11,089,550	10,656,089	11,423,791
11,438,872	11,536,132	12,277,486
789,210	701,474	792,729
21,353	17,118	27,511
23,390	18,105	23,373
142,185	195,705	200,158
37,739	11,175	94,429
1,013,877	943,577	1,138,200
4,299,179	4,710,955	4,721,405
241,907	260,405	224,829
17,821	17,821	17,821
61,650	57,231	84,165
967,615	912,357	1,020,310
5,588,172	5,958,769	6,068,530
4,836,865	4,633,826	5,070,800
(42)	(40)	(44)
4,836,823	4,633,786	5,070,756
11,438,872	11,536,132	12,277,486

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות נכסי מס שוטפים, נטו חייבים ויתרות חובה 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.
4 באוגוסט, 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		
	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	177,606	185,848	351,556	367,799	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
61,290	14,706	15,723	29,365	30,745	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
646,382	162,900	170,125	322,191	337,054	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
262,975	117,884	113,862	97,947	113,862	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
909,357	280,784	283,987	420,138	450,916	הוצאות הנהלה וכלליות
44,531	11,342	11,207	22,088	22,591	תרומות
2,010	500	505	1,002	1,005	הוצאות אחרות, נטו
(48)	327	273	430	331	רווח מפעולות רגילות
862,864	268,615	272,002	396,618	426,989	הכנסות מימון
6,618	2,688	3,682	3,264	4,708	הוצאות מימון
(171,591)	(69,018)	(99,332)	(93,296)	(120,132)	הוצאות מימון, נטו
(164,973)	(66,330)	(95,650)	(90,032)	(115,424)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס
18,656	2,981	4,616	6,454	9,299	רווח לפני מסים על ההכנסה
716,547	205,266	180,968	313,040	320,864	מסים על ההכנסה
(149,660)	(35,617)	(22,403)	(64,983)	(58,240)	רווח נקי לתקופה
566,887	169,649	158,565	248,057	262,624	
566,891	169,650	158,566	248,059	262,626	מיוחס ל:
(4)	(1)	(1)	(2)	(2)	בעלים של החברה
566,887	169,649	158,565	248,057	262,624	זכויות שאינן מקנות שליטה
					רווח למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):
1.69	0.52	0.44	0.76	0.74	בסיסי
					סך-הכל
1.68	0.51	0.44	0.75	0.74	בדילול מלא
					סך-הכל
336,320	327,532	357,424	326,422	353,019	הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)
337,282	329,823	360,395	328,951	354,553	בסיסי
					בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
2018	2018	2019	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח			
566,887	169,649	158,565	248,057	262,624
(18)	(357)	274	(235)	(37)
<u>566,869</u>	<u>169,292</u>	<u>158,839</u>	<u>247,822</u>	<u>262,587</u>
566,873	169,293	158,840	247,824	262,589
(4)	(1)	(1)	(2)	(2)
<u>566,869</u>	<u>169,292</u>	<u>158,839</u>	<u>247,822</u>	<u>262,587</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	מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות		קורן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	על תקבולים על חשבון כתבי אופציות	על פרימה על מניות	הון המניות
		התאמות	מתרגם דוחות מספיים של פעילות חוץ				
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,836,823	(42)	4,836,865	37	1,834,332	8,144	2,590,924	387,962
262,624	(2)	262,626	-	262,626	-	-	-
(37)	-	(37)	(37)	-	-	-	-
262,587	(2)	262,589	(37)	262,626	-	-	-
199,283	-	199,283	-	-	(1,780)	191,263	9,800
36,465	-	36,465	-	-	(4,003)	37,573	2,895
2,838	-	2,838	-	-	2,838	-	-
157	-	157	-	-	157	-	-
(267,397)	-	(267,397)	-	(267,397)	-	-	-
5,070,756	(44)	5,070,800	-	1,829,561	7,136	2,819,760	400,657

הבאורים המפורטים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניינים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

יתרה ליום 1 בינואר 2019
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה

הפקדת הון מניות ומניית כתבי אופציה
 מניית כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2019

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

	התאמות		קרון הון בגין		הון המניית		
	סך-הכל	מיתרונם דוחות	עסקאות תשלום	תקבולים על	פרימה על	הון המניית	
	זכויות שאינן	של	מבוסס מניית	חשבון כתבי	מניות	אלפי ש"ח	
	מקנות	המניית	ואחרות	אופציות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	של	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	
סך-הכל	מקנות	של התבדה	מיתרונם דוחות	תקבולים על	פרימה על	הון המניית	
הון עצמי	של	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	חשבון כתבי	מניות	אלפי ש"ח	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אופציות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,297,445	(38)	4,297,483	55	1,686,909	7,476	2,237,642	365,401
248,057	(2)	248,059	-	248,059	-	-	-
(235)	-	(235)	(235)	-	-	-	-
247,822	(2)	247,824	(235)	248,059	-	-	-
331,096	-	331,096	-	-	-	15,605	298,110
14,900	-	14,900	-	(1,446)	-	-	14,987
2,832	-	2,832	-	2,832	-	-	-
158	-	158	-	158	-	-	-
(260,467)	-	(260,467)	-	(260,467)	-	-	-
4,633,786	(40)	4,633,826	(180)	1,674,501	9,020	15,605	2,550,739
							384,141

הנפיקת הון מניית וכתבי אופציה

מנוש כתבי אופציות לעובדים

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2018

יתרה ליום 1 בינואר 2018

רווח נקי לתקופה

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

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

		התאמות		קרן הון בגין		הון המניית	
סך-הכל	סך-הכל	מזרחים לבעלי	מזרחים לבעלי	עסקאות תשלום	תקבולים על	פרימיה על	הון המניית
מקנות	מקנות	של החברה	של החברה	מבוטח מניות	חשבון כתבי	מניות	אלפי ש"ח
הון עצמי	שלטת	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ואחרות	אופציות	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,194,504	(39)	4,194,543	177	1,576,589	8,195	2,243,641	365,941
169,649	(1)	169,650	-	169,650	-	-	-
(357)	-	(357)	(357)	-	-	-	-
169,292	(1)	169,293	(357)	169,650	-	-	-
331,096	-	331,096	-	-	15,605	298,110	17,381
8,936	-	8,936	-	-	(871)	8,988	819
1,605	-	1,605	-	-	1,605	-	-
91	-	91	-	-	91	-	-
(71,738)	-	(71,738)	-	(71,738)	-	-	-
4,633,786	(40)	4,633,826	(180)	1,674,501	9,020	2,550,739	384,141

הביאורים המצורפים לזרות הנספיים המאוחדים התמציתיים בניניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הנפקת הון מניית וכתבי אופציה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
 דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 ביוני 2018

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

סד-הכל	זכויות שאינו מקנות	סד-הכל מניות לבעלי המניות	התאמות הנובעות מיתרונם דוחות כספיים של פועלות חוץ	עודפים	קרן הון בגין עסקאות השלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
הון עצמו	שליטה	שליטה	שליטה	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
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לדירקטורים
דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	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)
566,887	169,649	158,565	248,057	262,624
(152,749)	(34,123)	(7,306)	(7,558)	15,426
414,138	135,526	151,259	240,499	278,050
(794,122)	(49,193)	(51,628)	(456,305)	(140,465)
107,420	17,910	-	17,910	-
-	-	6,701	-	6,701
5,481	-	1,985	2,819	3,301
(782)	(690)	(326)	(442)	(358)
(682,003)	(31,973)	(43,268)	(436,018)	(130,821)
(37,391)	(256,151)	(9,609)	(18,912)	(18,975)
(419,468)	(71,738)	(267,397)	(260,467)	(267,397)
330,857	331,096	199,283	331,096	199,283
652,585	652,666	419,329	652,666	419,329
55,132	9,400	18,547	14,900	33,873
(264,962)	(1,930)	(2,068)	(1,930)	(2,068)
(65,334)	12,383	-	(12,180)	(2,744)
251,419	675,726	358,085	705,173	361,301
(16,446)	779,279	466,076	509,654	508,530
314,149	44,524	340,157	314,149	297,703
297,703	823,803	806,233	823,803	806,233

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 ממימוש נכסים, נטו ממס

תמורה ממימוש 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	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)	(117,884)	(113,862)	(97,947)	(113,862)
(18,656)	(2,981)	(4,616)	(6,454)	(9,299)
(1,455)	(1,709)	(2,387)	(1,101)	(1,998)
4,250	1,250	-	2,500	750
(9,181)	20,207	47,982	3,337	27,640
3,601	4,037	4,039	3,102	3,190
5,988	1,696	1,692	2,990	2,995
107,970	29,205	26,549	52,723	52,696
15,358	-	-	-	-
1,321	(950)	539	(564)	1,031
(153,779)	(67,129)	(40,064)	(41,414)	(36,857)
904	2,984	2,739	(134)	2,543
(1,969)	(8,889)	4,519	(4,563)	2,103
4,279	831	(5,160)	1,320	(6,318)
(686)	225	87	(3,944)	(355)
(35)	(236)	24	(276)	2
(1,463)	38,091	30,549	41,453	54,308
1,030	33,006	32,758	33,856	52,283
(152,749)	(34,123)	(7,306)	(7,558)	15,426
15,072	8,066	16,750	8,066	16,750
-	-	2,592	-	2,592
-	1,668	-	1,668	-
189,858	4,865	4,005	31,720	34,936
3,875	6	1,034	1,657	2,056
54,893	4,920	2,902	30,759	7,488
4,250	1,250	-	2,500	750

**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 7ד' בדוחות השנתיים)
אחרות, נטו

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

עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות
אחרות

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

מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

(*) מסים ששולמו 2018 כוללים מסי שבת בגין מכירת נכסים ומסים ששולמו בגין הסכם שומות (ראה באור 15ה ו- 15ח 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 שנסתיימה ביום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות 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 שנסתיימה באותו מועד, למעט האמור בסעיף ג'.

ג. תקנים חדשים אשר נכנסו לתוקף החל מ 1 בינואר 2019 :

▪ **IFRS 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 שנתיימה ביום 30 ביוני 2018
 (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 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		
133.960	134.754	3.566	ליום 30 ביוני 2019
132.895	132.764	3.650	ליום 30 ביוני 2018
132.764	133.157	3.748	ליום 31 בדצמבר 2018
%	%	%	שיעורי השינוי:
0.90	1.20	(4.86)	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019
0.90	0.90	5.28	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2018
0.40	1.50	(1.82)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2019
1.00	1.20	3.87	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 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	
ליום 31 בדצמבר 2018		ליום 30 ביוני 2018		ליום 30 ביוני 2019		ליום 30 ביוני 2018	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
299,530	280,093	320,179	297,672	281,265	264,308	התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)	
4,920,414	4,717,891	5,078,922	4,995,329	5,539,033	5,166,052		
5,219,944	4,997,984	5,399,101	5,293,001	5,820,298	5,430,360		

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 שנתיימה ביום 30 ביוני 2018
(בלתי מבוקר)

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

א. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 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 ומאי 2019, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון והשני של שנת 2019 בסך של 23 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-267 מיליון ש"ח.

בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש אוגוסט, 2019 על חלוקת דיבידנד לרבעון השלישי של שנת 2019 בסך של 24 אגורות למניה (87 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש ספטמבר, 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, שווקו מלוא שטחי המשרדים במגדל. במהלך החציון הראשון של שנת 2019 רשמה החברה NOI בגין הנכס בסך של 8.3 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 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 2.5 מיליון כתבי אופציה, תמורת סך כולל של 50 מיליון ש"ח. לאחר תקופת הדוח, ביולי 2019, מומשו 3.5 מיליון כתבי אופציה נוספים תמורת כ-70 מיליון ש"ח.

ו. 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"י. 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.

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,

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

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

1. הנפקת אגרות חוב (המשך)

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 לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים 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;

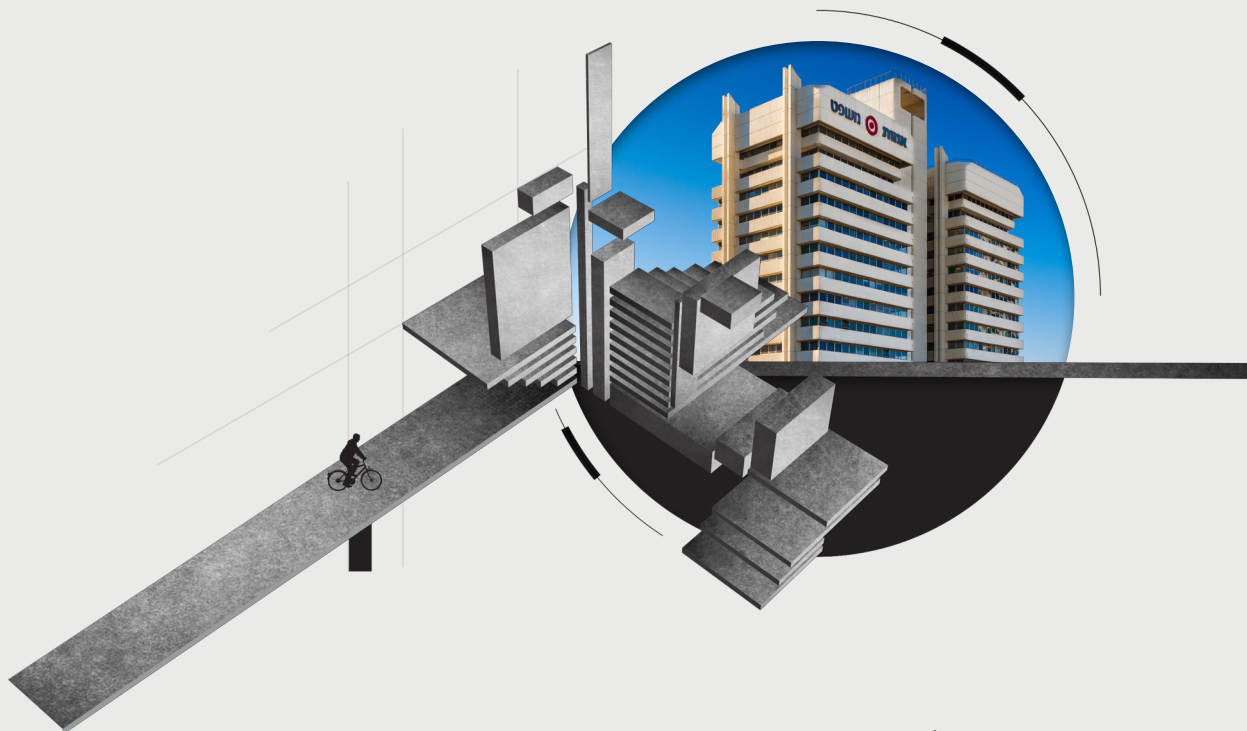
בנוסף, אגרות החוב כוללות תנאים מקובלים נוספים להעמדתן לפירעון מיידי לרבות ביחס לאירועים להלן: (1) שינוי מבנה ומיזוג; (2) פירוק, כינוס והליכי מימוש נכסים והוצאה לפועל; (3) הפסקת מסחר; (4) Cross Default וכיוצא בזה.

נכון לתאריך הדוח החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות.

דוחות כספיים נפרדים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 2019



אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 30 ביוני 2019

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ו ד

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



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

א.ג.ג.,

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

מבוא

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

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 ביוני 2019 הסתכם לסך של 1,548,848 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 99,668 אלפי ש"ח וכ-58,444 אלפי ש"ח לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל - "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי נפרד לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזהים 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 הביניים הנפרד הנ"ל, אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 04 באוגוסט 2019

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
583 .ת.ד.
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנגליה 77, בנין 1
פארק ההייטק, בני ים נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
5648 .ת.ד.
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 ביוני	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
276,158	807,239	778,916
10,672	9,983	9,570
35,168	36,905	34,017
<u>321,998</u>	<u>854,127</u>	<u>822,503</u>
5,997,592	5,745,565	6,703,278
795,438	628,380	370,858
6,793,030	6,373,945	7,074,136
2,117,546	2,235,420	2,132,124
1,882,769	1,802,446	1,984,476
15,266	17,784	21,975
36,691	37,248	36,150
<u>10,845,302</u>	<u>10,466,843</u>	<u>11,248,861</u>
<u>11,167,300</u>	<u>11,320,970</u>	<u>12,071,364</u>
789,210	701,474	792,729
14,058	10,014	19,811
17,715	13,990	14,566
239,148	329,941	384,505
36,554	10,675	93,161
<u>1,096,685</u>	<u>1,066,094</u>	<u>1,304,772</u>
4,299,179	4,710,955	4,721,405
241,907	260,405	224,829
17,821	17,821	17,821
3,483	5,065	3,962
47,937	43,804	68,943
623,423	583,000	658,832
<u>5,233,750</u>	<u>5,621,050</u>	<u>5,695,792</u>
4,836,865	4,633,826	5,070,800
<u>11,167,300</u>	<u>11,320,970</u>	<u>12,071,364</u>

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
חייבים ויתרות חובה
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

4 באוגוסט, 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 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	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	102,360	110,300	201,874	216,576
22,828	5,890	6,281	11,042	12,100
384,592	96,470	104,019	190,832	204,476
258,580	106,861	85,912	86,924	85,912
643,172	203,331	189,931	277,756	290,388
32,710	8,439	8,426	16,021	16,177
2,000	500	500	1,000	1,000
(1,746)	(279)	(331)	(587)	(588)
610,208	194,671	181,336	261,322	273,799
83,264	35,004	35,314	48,031	47,795
(181,009)	(74,317)	(104,314)	(99,993)	(126,894)
512,463	155,358	112,336	209,360	194,700
163,450	43,581	59,761	83,810	102,836
675,913	198,939	172,097	293,170	297,536
109,022	29,289	13,531	45,111	34,910
566,891	169,650	158,566	248,059	262,626

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדליין
להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם
רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדליין 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		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה	
	ביום 30 ביוני		ביום 30 ביוני	
	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)
566,891	169,650	158,566	248,059	262,626
(18)	(357)	274	(235)	(37)
<u>566,873</u>	<u>169,293</u>	<u>158,840</u>	<u>247,824</u>	<u>262,589</u>

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	2018	2019	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
566,891	169,650	158,566	248,059	262,626
(341,061)	(68,780)	(59,019)	(100,137)	(83,699)
225,830	100,870	99,547	147,922	178,927
(758,558)	(38,894)	(43,454)	(435,499)	(123,294)
160,607	26,605	50,669	81,673	86,237
107,420	17,910	-	17,910	-
(647)	(298)	(400)	(28)	(413)
(491,178)	5,323	6,815	(335,944)	(37,470)
(419,468)	(71,738)	(267,397)	(260,467)	(267,397)
330,857	331,096	199,283	331,096	199,283
652,585	652,666	419,329	652,666	419,329
55,132	9,400	18,547	14,900	33,873
(36,418)	(256,151)	(9,609)	(17,938)	(18,975)
(264,962)	(1,930)	(2,068)	(1,930)	(2,068)
(65,334)	12,383	-	(12,180)	(2,744)
252,392	675,726	358,085	706,147	361,301
(12,956)	781,919	464,447	518,125	502,758
289,114	25,320	314,469	289,114	276,158
276,158	807,239	778,916	807,239	778,916

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

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שישה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני	
	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)	(106,861)	(85,912)	(86,924)	(85,912)
(163,450)	(43,581)	(59,761)	(83,810)	(102,836)
4,250	1,250	-	2,500	750
(27,682)	3,012	28,137	(10,130)	11,257
3,603	3,637	4,040	2,702	3,190
5,988	1,696	1,692	2,990	2,995
73,879	21,352	20,135	33,456	35,409
15,358	-	-	-	-
2,136	479	384	863	874
(344,498)	(119,016)	(91,285)	(138,353)	(134,273)
(80)	2,605	(482)	609	1,102
(3,696)	5,365	4,968	(5,960)	2,739
4,485	503	(5,214)	1,786	(6,709)
531	(1,139)	999	(2,348)	(760)
(36)	(202)	60	(218)	3
2,233	43,104	31,935	44,347	54,199
3,437	50,236	32,266	38,216	50,574
(341,061)	(68,780)	(59,019)	(100,137)	(83,699)
15,072	8,066	16,750	8,066	16,750
-	-	2,592	-	2,592
-	1,668	-	1,668	-
189,843	4,866	4,005	31,706	34,936
67,165	32,687	15,774	34,338	31,109
46,851	2,477	1,640	27,142	3,008
4,250	1,250	-	2,500	750

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
ירידה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות

ב. פעולות שלא במזומן

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

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

(* מסים ששולמו בשנת 2018 כוללים מסי שבח בגין מכירת נכסים ומסים ששולמו בגין הסכם שומות (ראה באור 15 ו-1 ח1 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 ביוני 2019.



4 באוגוסט, 2019

לכבוד
הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ
זיבוטנסקי 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 04 באוגוסט 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.
- (2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 04 באוגוסט 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופות של שישה ושלשה חודשים שהסתיימו באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

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

תל אביב - משרד ראשי

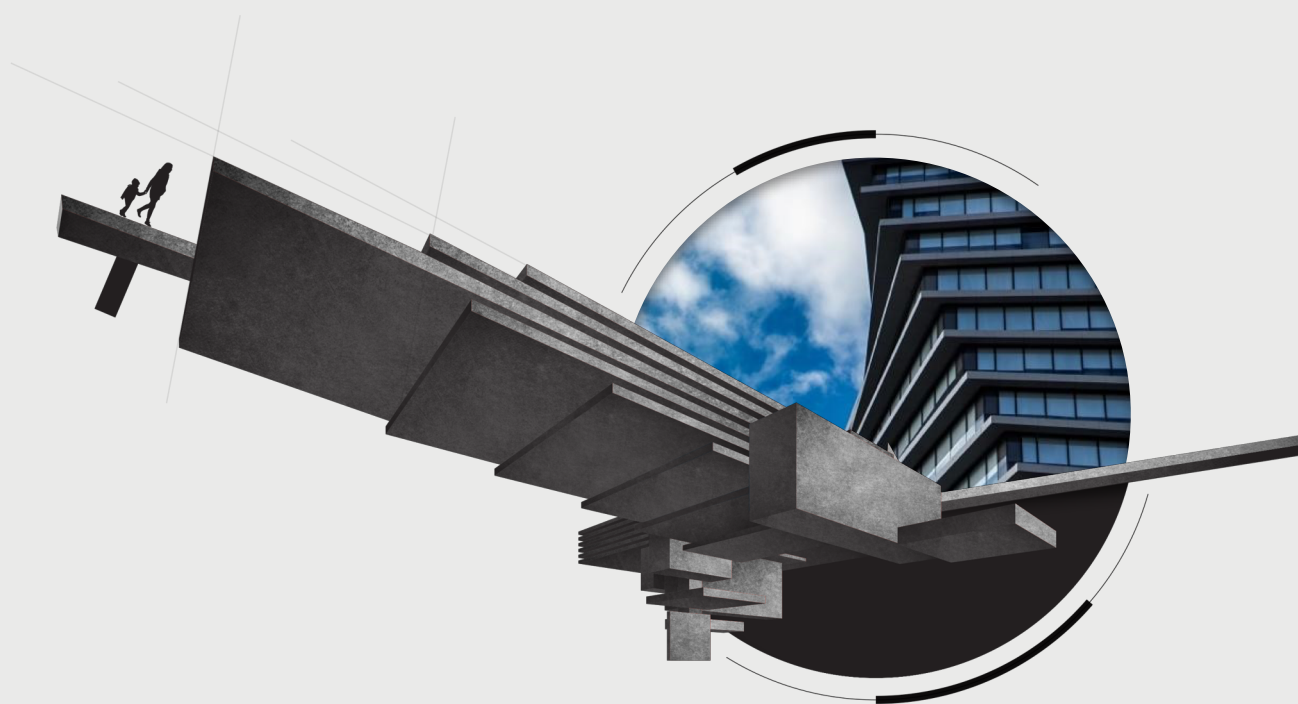
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

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

נספחים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 30 ביוני 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 השני של שנת 2019**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

בדוח 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 ביוני 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 השני 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 השני 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; וכך-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 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

אמות השקעות מבית אלוני חץ

