



דו"ח רבעוני
2017 ליום ה-31 במרץ

אמות 
חברת אלומיניום

חברי דירקטוריון

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

דו"ח רבעוני
אמות השקעות בע"מ
ליום ה-31 במרץ
2017



המנהל הכללי

אבשלום מוסלר

רואי חשבון

ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום

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

5252007

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2017**

(בלתי מבוקרים)

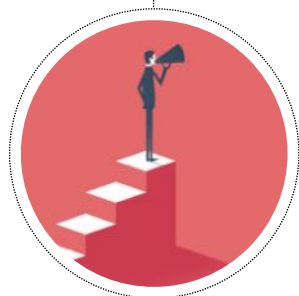
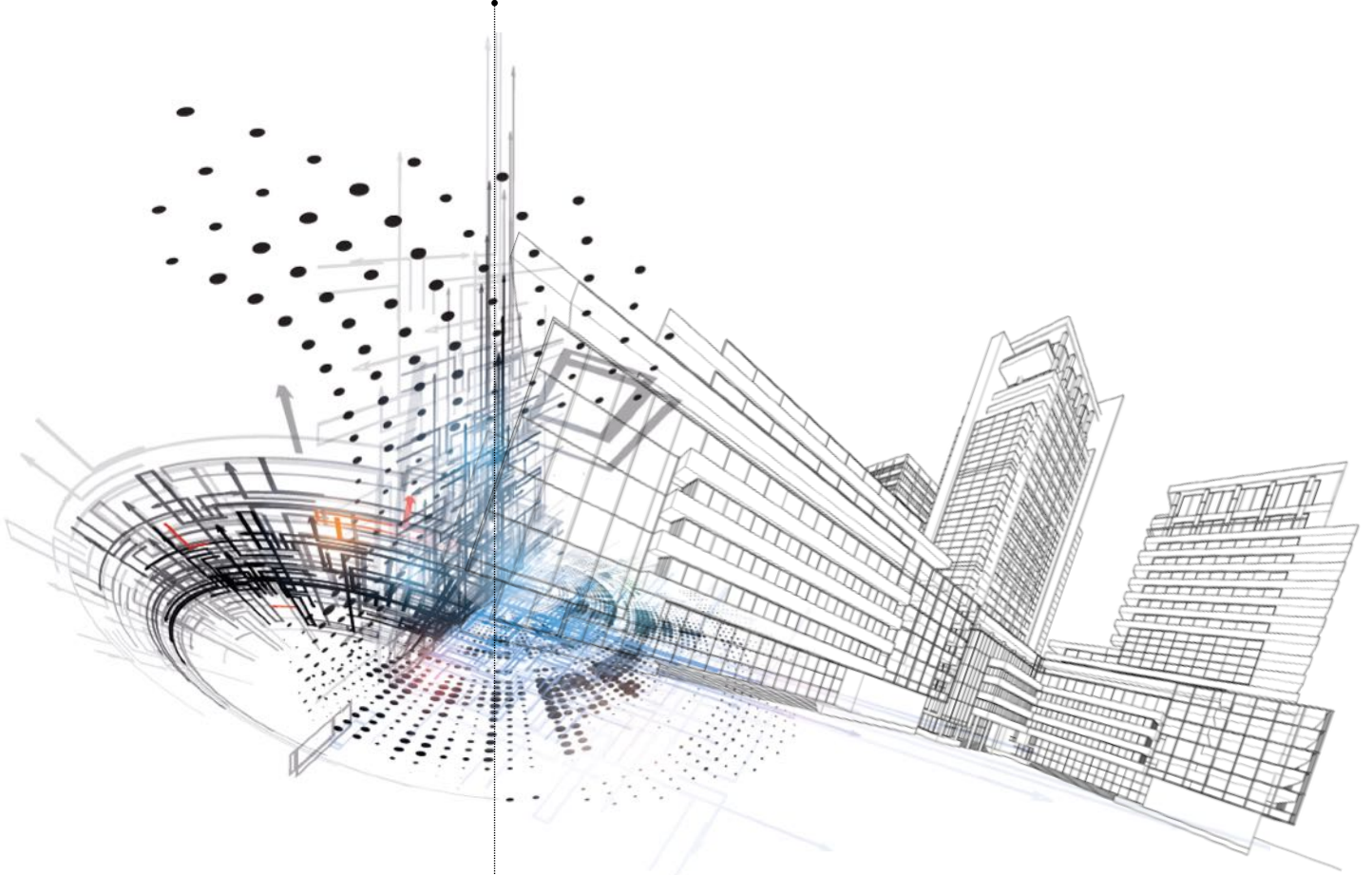
תוכן העניינים

עמוד

1-31	דוח הדירקטוריון
32	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
33	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
34	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
36-38	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
39-40	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
41-43	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
44-50	דוחות כספיים נפרדים
51-54	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אמות השקעות בע"מ

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד



דו"ח רבעוני ליום ה-31 במרץ 2017



דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ, 2017

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ, 2017 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון לשנת 2016.

תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

אמות השקעות הינה חברה ציבורית העוסקת במישרין ובעקיפין באמצעות תאגידים שבשליטתה, בהשכרה ניהול ואחזקה של נדל"ן מניב בישראל וכן בייזום ופיתוח של מקרקעין לצרכי השכרה. מניות החברה נכללות במדד ת"א 35 ובמדד ת"א-נדל"ן. החברה הינה חברה בת של אלוניחץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-61% מהחן).

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

דגשים לתקופה

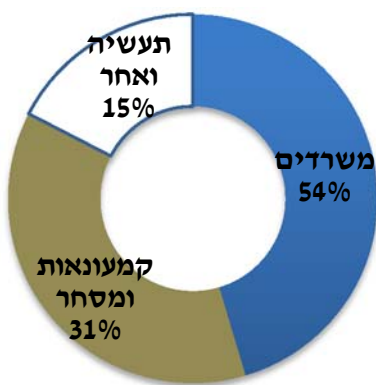
- NOI בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 155 מיליון ש"ח המהווה עליה של 13% לעומת תקופה מקבילה.
- NOI Same Property עלה בתקופה המדווחת ב- 12.5% לעומת תקופה מקבילה ובנטרול מגדל אטריום ישנה עליה ב- NOI Same Property של 2.9%.
- FFO בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 99 מיליון ש"ח המהווה עליה של 18% לעומת תקופה מקבילה.
- FFO למניה בתקופה המדווחת עמד על 32.2 אגורות למניה עליה של כ-5% לעומת תקופה מקבילה.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 במרץ, 2017 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

- 1 101 נכסים מגיבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.2 מיליון מ"ר חלק החברה, 775 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-427 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,600 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 4 פרויקטים בשלבי בנייה ותכנון מתקדם בהיקף של 125 אלף מ"ר.
- 2 שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.03.17 הינו 97% בדומה ל-31.12.2016.

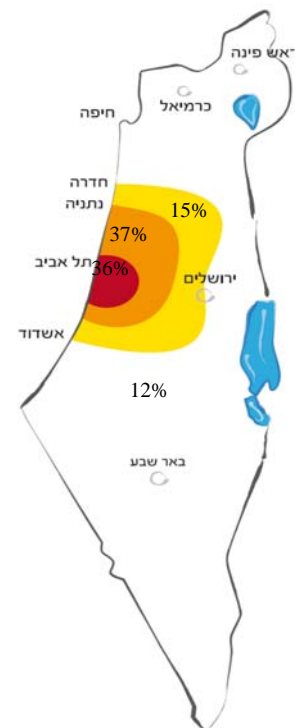
פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

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

3. מיקום כ-72% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקוש גבוה ויציב.



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

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

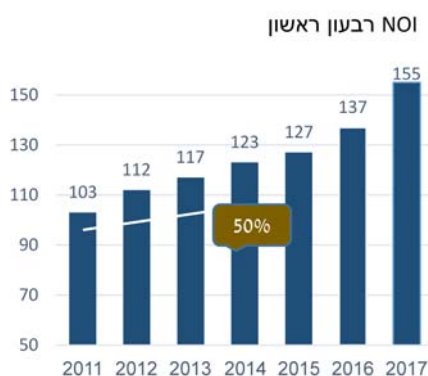
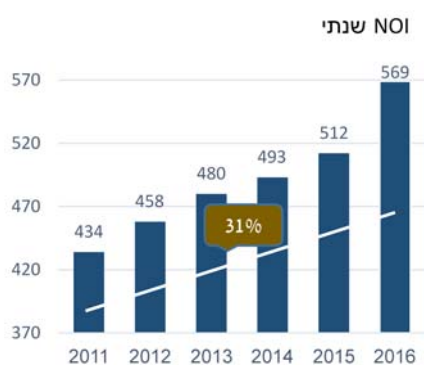
¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

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

2016	1-3/16	1-3/17	% שינוי 2016/17	
569	137	155	13%	NOI
525	127	141	11%	EBITDA
474	122	81	(34%)	רווח נקי לתקופה*
365	84	99	18%	FFO ריאלי
126.7	30.6	32.2	5%	FFO למניה (אגורות)

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

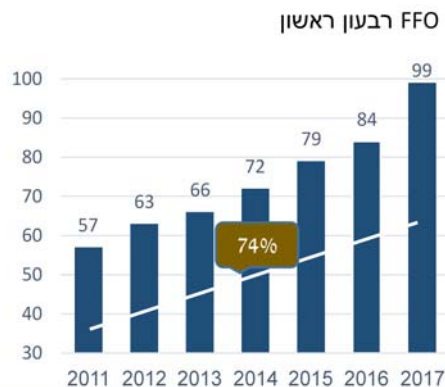
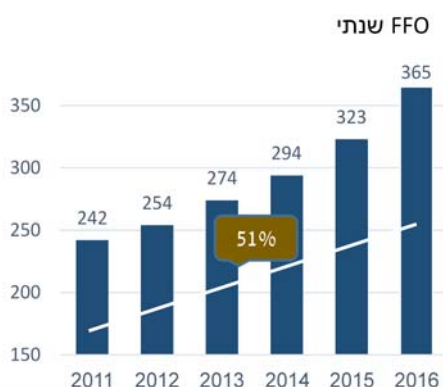
NOI



NOI בסך של 155 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 137 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של 13%.

גידול של כ-18 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקר מתחילת אכלוס מגדל אטריום ומאכלוס שטחים פנויים.

FFO



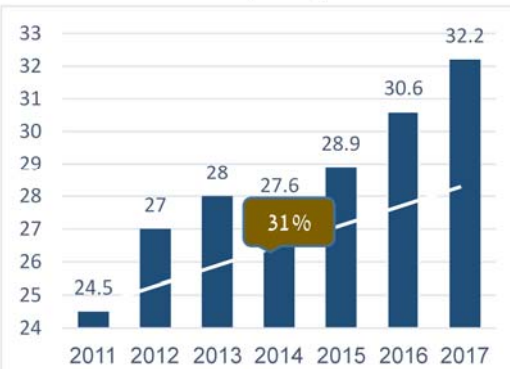
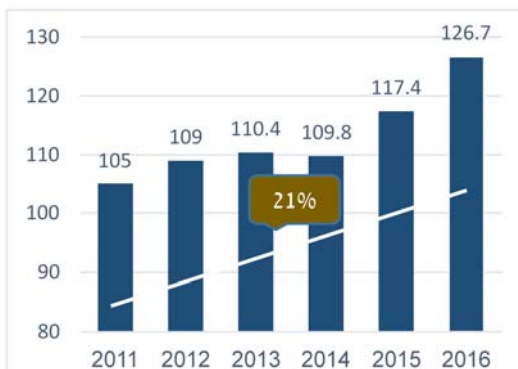
FFO בסך של 99 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת לעומת 84 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-18%.

גידול של כ-15 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב-EBTIDA בסך של 14 מיליון ש"ח.

³ לפי דוח מאוחד מורחב.

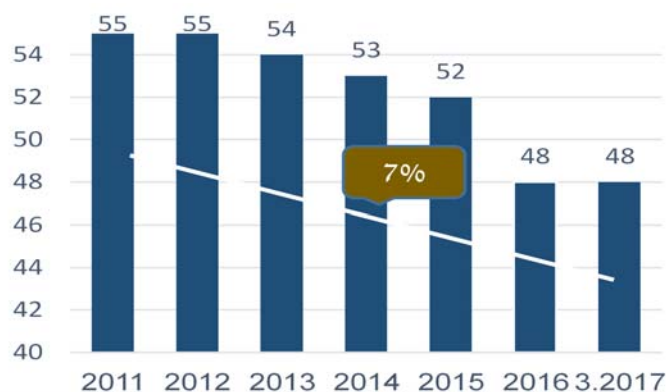
FFO למניה שנתי

FFO למניה רבעון ראשון



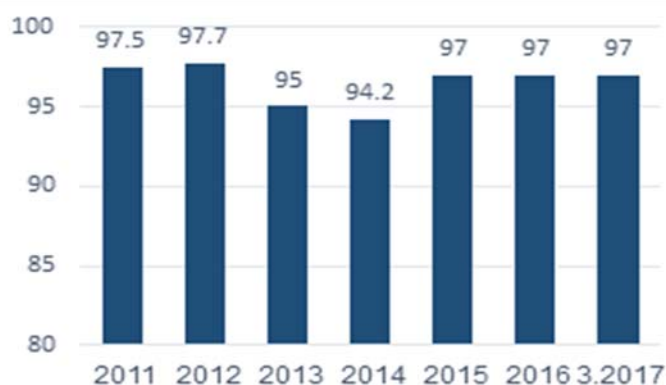
FFO למניה בסך של 32.2 אגורות מהווה גידול של כ-5% אל מול תקופה מקבילה אשתקד.

רמת המינוף נמוכה



שמירה על רמת מינוף נמוכה בשיעור 48%

שיעור תפוסה על פני השנים



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

נכסים משועבדים

לחברה נכסים בלתי משועבדים בשווי של 7.5 מיליארד ש"ח.

מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על 4.2 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית צמודת מדד הינה 3.17%

1. בנין משרדים ברחוב הברזל

בניין בוטיק למשרדים ומסחר, אשר נבנה ברמת מפרט וגימור גבוהים במיוחד, אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה. הבניין כולל כ-13,400 מ"ר שטחי השכרה עיליים, הכוללים קומת קרקע מסחרית ומעליה 7 קומות וכן חניון תת קרקעי בן 3 מפלסים ובו 312 מקומות חניה. היקף ההשקעה של החברה ברכישת נכס, לרבות השתתפות בעלות עבודות הגמר לשוכרים הקיימים, מוערך בסך של 280 מיליון ש"ח. להערכת החברה ה-NOI הצפוי להתקבל מהפרויקט בתפוסה מלאה הינו כ-21-19 מיליון ש"ח לשנה. נכון למועד פרסום הדוח הושקרו כ- 70% משטחי הפרויקט לתקופות של 5 שנים ומעלה. במאי 2017, לאחר תאריך הדוח, הושלמה עסקת הרכישה.

2. בנין משרדים במבשרת ציון, ירושלים

בינואר 2017, רכשה החברה תמורת סך של כ-74 מיליון ש"ח מרכז רפואי במבשרת ציון, ירושלים. המבנה כולל שלוש קומות עיליות בשטח של כ-3,500 מ"ר וכן שתי קומות חניה תת קרקעית. הנכס מושכר במלואו ומניב לחברה NOI שנתי בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח.

פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדם

לחברה 4 פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדמים שחלקה של החברה בהם מסתכם בהיקף של 125 אלף מ"ר. החברה מעריכה כי במהלך 3-4 השנים הבאות תשקיע כ-1 מיליארד ש"ח כמפורט להלן:

1. מתחם תוצרת הארץ

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

במהלך שנת 2016 התקבל היתר בנייה למבנה העילי שלב א' ובנייתו החלה. השותפות מעריכות כי הקמת שלב א' צפויה להסתיים במהלך החציון השני של שנת 2018. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט הינו כ-420 מיליון ש"ח.

2. פרויקט משרדים ומסחר בחולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למסחר, משרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה. הפרויקט עתיד להיבנות על ידי החברה על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מרכז מסחרי ומעליו מגדל משרדים בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ"ר, מעל חניון תת קרקעי בן 4 קומות. ההתקשרות בעסקה עם העירייה תהיה בעסקת קומבינציה על פיה, בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכנן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחכיר לחברה את חלקי החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות. הפרויקט ייבנה ויופעל כנכס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. בכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט מיד לאחר קבלת האישורים הנדרשים להשלמת העסקה ולהערכתה, תושלם הבניה בתוך כ-3 שנים. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 280 מיליון ש"ח (לא כולל התאמות לשוכרים).

3. פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל, זכתה החברה במגרש בשטח של כ-34 דונם במודיעין, וזאת בתמורה לדמי חכירה והוצאות פיתוח מהוונים בסכום של כ-70 מיליון ש"ח. בהתאם לתב"ע החלה על המגרש, ניתן להקים על המגרש מבנה הכולל כ-34,000 מ"ר שטחים עיליים (שירות+ עיקרי) וכן כ-41,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (כולל חניות). היקף ההשקעה של החברה בפרויקט, הינו כ-180 מיליון ש"ח.

4. פרויקט בצומת כפר סבא רעננה צפון

במהלך שנת 2016 ובתקופה המדווחת רכשה החברה מתחמי קרקע סמוכים למגרש הקיים. על פי התב"ע הקיימת, ניתן להקים ולבנות על המתחם פרויקט משרדים בהיקף של כ-70,000 מ"ר עילי. חלקה של החברה 50%. החברה ושותפתה בוחנות אלטרנטיבות שיווקיות.

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

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

שימושים	שטח עילי ליום 31.03.17	NOI לתקופה 1-3/2017	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.17	שווי נכסים להשבחה ליום 31.03.17	שעור תפוסה ליום 31.03.17	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.17
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	351,181	80,714	4,830,590		95.7%	260,441
מרכזים מסחריים	120,021	37,512	2,145,509		96.4%	89,805
סופרמרקטים	38,889	10,619	625,165		100%	-
פארקים תעשייתיים	243,900	22,413	1,206,708		98.5%	89,118
אחרות	20,988	3,619	197,648	74,190	100%	-
סך הכל	(***) 774,979	(**)155,129	(*)9,005,620	74,190	97%	439,364

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.03.17	NOI לתקופה 1-3/2017	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.17	שווי נכסים להשבחה ליום 31.03.17	שעור תפוסה ליום 31.03.17	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.17
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	188,129	52,069	3,208,312	10,930	96.7%	159,171
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	292,104	56,062	3,274,530	63,260	96.4%	109,270
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	179,303	26,686	1,443,380		97.3%	83,517
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	115,443	20,060	1,079,398		98.6%	87,406
סך הכל	(***)774,979	(**)155,129	(*)9,005,620	74,190	97%	439,364

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

(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן

(***) השטח לא כולל כ-13,900 מקומות חנייה (כ-60% מקורים), בשטח כולל של כ-427 אלף מ"ר.

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

NOI (Net Operating Income)

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 1</u> <u>2016</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2016</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2016</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2016</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2017</u>	<u>באלפי ₪</u>
133,829	134,642	135,530	137,666	137,695	נכסים זהים בתקופה ⁽¹⁾
3,085	4,351	8,258	11,629	16,340	מגדל אטריום
136,914	138,993	143,788	149,295	154,035	סה"כ נכסים זהים
-	-	-	-	1,094	נכסים חדשים שנרכשו
136,914	138,993	143,788	149,295	155,129	NOI - סך הכל

(1) Same Property NOI.

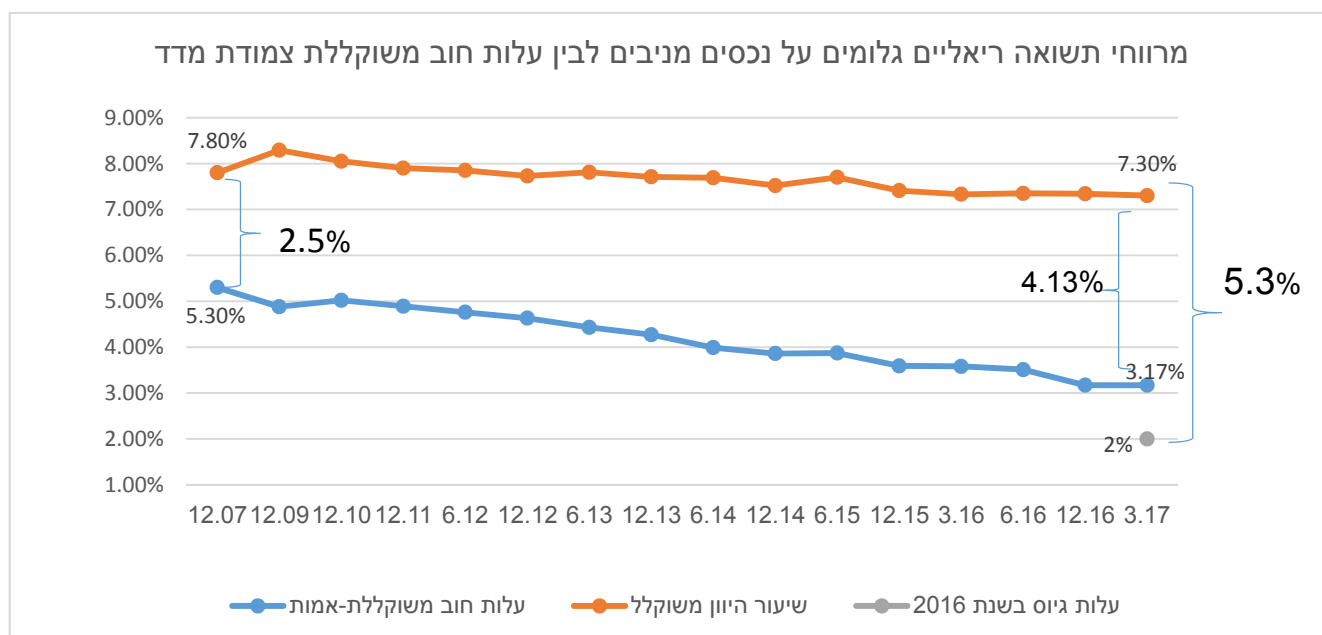
ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2017 הסתכם לכ-155 מיליון ש"ח לעומת כ-137 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של 13%, הנובע בעיקרו מאכלוס מגדל אטריום ומאכלוס שטחים. ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי עלה ב-12.5% אל מול רבעון מקביל אשתקד ובנטרול מגדל אטריום עלה ה-NOI Same Property בכ-2.9%.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2017:

מיליוני ש"ח	
9,185	נדל"ן להשקעה בדו"ח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ, 2017
(85)	תקנון מקדמה בגין רכישת נדל"ן להשקעה ונדל"ן המיועד למימוש
<u>(100)</u>	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
9,000	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2017
(238)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
<u>61</u>	השקעות צפויות
8,823	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2017
155	NOI רבעון ראשון 2017 בישראל
620	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2017
<u>24</u>	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
644	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.30%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

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



(Funds From Operations) FFO

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

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

להלן חישוב ה-FFO באלפי ש"ח):

<u>לשנת 2016</u>	<u>לתקופה 1-3/16</u>	<u>לתקופה 1-3/17</u>	
474,096	122,002	81,333	רווח נקי לתקופה
(124,310)	-	-	התאמת שווי הוגן
17,341	(4,769)	25,708	מיסים נדחים
576	-	-	הפרשות
4,481	788	1,223	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,341	257	174	פחת, הפחתות ושונות
373,525	118,278	108,438	FFO נומינלי
(8,965)	(33,912)	(9,001)	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
364,560	84,366	99,437	FFO ריאלי
287,682	276,036	308,914	מספר מניות משוקלל
126.7	30.6	32.2	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-15 מיליון ש"ח, מוסברת בעיקרה מעלייה ב-EBITDA.

FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל 32.2 אגורות, לעומת 30.6 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 5% לעומת התקופה המקבילה אשתקד וזאת תוך ירידה במינוף בשיעור של 2% אגב גידול של 12% במספר המניות המשוקלל.

תחזית לשנת 2017

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

- מדד שנתי 0%.
- ללא רכישת נכסים חדשים ממועד פרסום דוח זה.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2017.

בפועל 2016	תחזית 2017	בפועל 1-3/17	
569	626-636	155	NOI (במיליוני ש"ח)
365	421-431	99	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
126.7	136-140	32.2	FFO / למניה (באגורות)

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

תוצאות הפעילות

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

הערות והסברים	לשנה		
	1-3/16	1-3/17	
גידול של כ- 17 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מתחילת אכלוס מגדל אטריום ואכלוס שטחים פנויים.	144	161	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	16	14	עלות השכרת הנכסים
	9	13	הוצאות הנהלה וכליות
עיקר העליה נובעת משינוי בשיעור המדד שירד בתקופה המקבילה ב- 0.9% לעומת ירידה בתקופה המדווחת של 0.2%.	5	28	הוצאות מימון, נטו
אשתקד חל שינוי בשיעור מס החברות בשנת 2016 והפחתתו מ- 26.5% ל- 23%.	(42)	-	מיסים בגין שינויי חקיקה
עיקר הירידה נובעת משינוי בשיעור המדד שירד בתקופה המקבילה ב- 0.9% לעומת ירידה בתקופה המדווחת של 0.2%.	42	28	הוצאות מיסים על ההכנסה
	122	81	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום	ליום	
	31.12.16	31.03.17	
העלייה נובעת בעיקרה מרכישת נכס בסך של 79 מיליון ש"ח	8,917	9,086	סך נדל"ן להשקעה
	(516)	(769)	הון חוזר
	4,563	4,569	חוב פיננסי, נטו
הקיטון בסך של כ- 77 מיליון ש"ח נובע מהכרזה על דיבידנד בהיקף של 173 מיליון ש"ח בקיזוז מרווח נקי בהיקף של 81 מיליון ש"ח ומהנפקת הון מניות ומימוש כתבי אופציה בסך של 15 מיליון ש"ח.	3,959	3,882	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-121 מיליון ש"ח לעומת סך של 102 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

לתאריך פרסום הדוח לחברה שלוש מסגרות אשראי מאושרות בסך של 800 מיליון ש"ח, הניתנים למשיכה מיידית.

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2017.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 בדצמבר, 2019.
- ג. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח. תוקף מסגרת האשראי ל-4 שנים עד לאפריל 2020.

נכון לתאריך הדוח לא היה ניצול מתוך 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 2016.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות .

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 31 במרץ 2017 הסתכם לסך של 769 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לקבוצה מסגרות אשראי לזמן ארוך לא מנוצלות בסך של 0.8 מיליארד ש"ח ויתרה גבוהה של נכסים לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

דירוג אשראי

בדצמבר 2016, העלתה S&P מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ את דירוג החברה לגבי אגרות החוב סדרה של החברה לדרוג AA/Stable. בחברת מידרוג בע"מ הדירוג הינו Aa3/Stable.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-5.2 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.5 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-8.7 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

- ההון העצמי ליום 31.03.17 הסתכם לסך של 3.88 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.52 ש"ח).
- ההון העצמי ליום 31.12.16 הסתכם לסך של 3.96 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.82 ש"ח).
- הירידה בהון עצמי למניה נובעת מתשלום דיבידנד מיוחד בגין שנת 2016 בסך 36 אגורות.

דיבידנד

בחודש מרץ 2017, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בנוסף, דירקטוריון החברה קיבל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2016 בסך של 36 אגורות למניה. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2017, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2017 בסך של 20 אגורות למניה. סך הדיבידנד ששולם על ידי החברה כאמור לעיל, באפריל 2017, עמד על 56 אגורות למניה (כ-173 מיליון ש"ח). בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מאי 2017, על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2017 בסך של 20 אגורות למניה (כ-62 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש יוני 2017.

במבט קדימה

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

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 16 במאי, 2017.

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - דוח בסיסי הצמדה

נספח ו' - דוחות נפרדים

נספח א – נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

1.1. מאזן מאוחד מורחב

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		<u>ליום 31 במרץ</u>		
<u>2016</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>		
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>		
				רכוש שוטף
325,240	259,632	272,953		מזומנים ושווי מזומנים
23,333	21,947	24,936		לקוחות
638	993	671		נכסי מס שוטפים, נטו
47,955	27,969	29,218		חייבים ויתרות חובה
16,425	-	16,425		נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
<u>413,591</u>	<u>310,541</u>	<u>344,203</u>		
				רכוש בלתי שוטף
9,033,443	8,587,170	9,184,813		נדל"ן להשקעה
412,913	373,614	439,364		נדל"ן להשקעה בהקמה
<u>9,446,356</u>	<u>8,960,784</u>	<u>9,624,177</u>		
94,632	22,119	98,495		יתרות חובה לזמן ארוך
38,969	18,892	38,897		רכוש קבוע, נטו
<u>9,579,957</u>	<u>9,001,795</u>	<u>9,761,569</u>		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
<u>9,993,548</u>	<u>9,312,336</u>	<u>10,105,772</u>		סך-הכל נכסים
				התחייבויות שוטפות
784,865	801,783	779,295		אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
22,150	32,385	22,194		ספקים ונותני שירותים
16,862	15,013	15,406		התחייבויות מס שוטפות, נטו
117,547	134,669	142,441		זכאים ויתרות זכות
12,025	12,591	19,199		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
-	47,283	173,367		דיבידנד שהוכרז
<u>953,449</u>	<u>1,043,724</u>	<u>1,151,902</u>		סך-הכל התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
2,984,214	2,738,076	2,973,092		אגרות חוב
1,215,377	1,278,537	1,200,933		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,933	17,872	17,971		הפרשות
59,303	68,586	49,343		אחרות
804,054	781,886	830,202		מסים נדחים, נטו
<u>5,080,881</u>	<u>4,884,957</u>	<u>5,071,541</u>		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
				הון
3,959,253	3,383,688	3,882,364		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(35)	(33)	(35)		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>3,959,218</u>	<u>3,383,655</u>	<u>3,882,329</u>		סך-הכל הון
<u>9,993,548</u>	<u>9,312,336</u>	<u>10,105,772</u>		סך-הכל התחייבויות והון

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנתיימה ביום 31 במרץ		
	2016	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
636,611	153,947	170,560	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
67,621	17,033	15,431	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
568,990	136,914	155,129	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
124,310	-	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
693,300	136,914	155,129	הוצאות הנהלה וכלליות
43,566	10,004	14,233	תרומות
1,771	506	505	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
(165)	(204)	231	רווח מפעולות רגילות
648,128	126,608	140,160	הוצאות מימון, נטו
(148,019)	(5,327)	(29,022)	רווח לפני מסים על ההכנסה
500,109	121,281	111,138	הכנסות מיסים בגין שינוי חקיקה
114,930	45,629	-	מסים על ההכנסה
(140,943)	(44,908)	(29,805)	רווח נקי לתקופה
474,096	122,002	81,333	
			מיוחס ל:
474,099	122,003	81,333	בעלים של החברה האם
(3)	(1)	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
474,096	122,002	81,333	

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ, 2017:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
773,962	46,738	⁵ 403,591	66,514	257,119	חלויות שוטפות
334,939	6,042	3,858	67,920	257,119	שנה שנייה
713,232	29,708	4,076	285,585	393,863	שנה שלישית
1,201,664	43,512	4,307	597,280	556,565	שנה רביעית
1,838,924	1,993	9,360	188,580	1,638,991	שנה חמישית ואילך
4,862,721	127,993	425,192	1,205,879	3,103,657	סך הכל פירעונות
90,599					יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח
4,953,320					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

⁵ כולל ניירות ערך מסחריים בסך של 400 מיליון ש"ח.

א. דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

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

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

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

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

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

⁶ לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

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

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

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2016. במהלך התקופה המדווחת התקיימה ישיבה אחת של דירקטוריון 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 טסטים במסגרת תהליך ה-ISOX. למיטב ידיעת החברה המבקר הפנימי אינו ממלא תפקיד מחוץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

כישורי המבקר

המבקר בעל רישיון רואה חשבון משנת 1976.

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

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

תכנית הביקורת

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

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

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

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

תגמול

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-200 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים. בשנת 2016 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-100 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

ג. הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

פרטים על חברי הוועדה

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

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

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

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 10 במאי 2017. בישיבת הוועדה השתתפו ארבעה מחברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, היועצת המשפטית, החשב ורואי החשבון המבקרים, שמאית החברה והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

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

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

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 16 במאי 2017. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון נכחו שמונה חברי דירקטוריון.

א. הדירקטוריון

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון ישיבה אחת והוועדה לאישור הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת.

ב. תכנית אכיפה פנימית

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

ג. תרומות

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2016 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 15 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ-209 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-154 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-18 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה.

מטבע הדברים בנוגע להליכים משפטיים, הערכותיהם של היועצים החיצוניים, כמו גם התייחסותה של החברה להערכתם, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של כל הליך משפטי קיימת אי וודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הבירור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגביו.

נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבילי המצבור

ח'1 : להלן נתונים עדכניים ליום 31.03.2017 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה :

סח"כ	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה א')	(באלפים)
	31.3.16	31.7.14	2.7.2012	31.12.2009	5.6.2006	מועד הנפקה
	276,047	241,941	343,950	168,000	500,000	עודד נקוב במועד ההנפקה
3,000,229	403,779	453,744	1,359,546	396,207	386,953	עודד נקוב ליום 31.03.2017
3,102,120	403,779	453,744	1,367,437	423,219	453,941	עודד נקוב צמוד ליום 31.03.2017
3,208,275	403,779	455,259	1,460,042	435,104	454,091	עודד בדיחות הכספיים ליום 31.03.2017
3,487,263	420,859	491,087	1,613,781	467,049	494,487	שווי בורסאי ליום 31.03.2017
79,310	3,184	8,731	45,856	5,022	16,517	ריבית שנצברה ליום 31.03.2017
	3.39%	3.2%	4.8%	4.9%	4.95%	שיעור ריבית קבועה לשנה

נספח ז' - זוחות דירוג

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מילדי שפרסמה החברה ביום 27.7.2016 מספר אסמכתא 2016-01-091390 .
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג נירוות-ערך בע"מ ראה דוח מילדי שפרסמה החברה ביום 26.12.2016 מספר אסמכתא 2016-15-143083 .

		אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
	אמת המידה	
סטטוס עמידה לתאריך הדיו"ח	היחס נכון לתאריך הדיווחות	
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שלילי;
עומדים בתנאי	7.10	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מותקן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחורות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים בריציפות;
עומדים בתנאי	48%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחורות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-7.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב.	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), בגובה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של חלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי		<ul style="list-style-type: none"> הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה		
סטטוס עמידה לתאריך חז"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	
עומדים בתנאי	4	<ul style="list-style-type: none"> הונה העצמי של החברה גברה מסד השווה ל-1 מיליארד ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנת עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים במקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה). דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיניס) שני רבעונים ברציפות; הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי שווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים; שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגברה. דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;
עומדים בתנאי		
עומדים בתנאי		
עומדים בתנאי	7.10	
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	
עומדים בתנאי	48%	
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-7.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	

		אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
	אמת המידה	
סטטוס עמידה לתאריך חז"ח	היחס נכון לתאריך הדיווחת	
עומדים בתנאי	4	<ul style="list-style-type: none"> הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח; יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים נקאיים, למסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושוי מזומנים, פקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחורות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	48%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מזומן ושוי מזומן ובניכוי בטוחות סחורות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-7.5 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגובה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של חלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

אמות השקעות בע"מ
דוח בסיסי הצמדה ליום 31.3.17

נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 31 במרץ 2017 (באלפי ש"ח):

סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	אירו	דולר ארה"ב	דולר קנדי	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
							רכוש שוטף כספי
260,394	0	257,309	0	0	360	2,725	מזומנים ושווי מזומנים
23,315	0	23,315	0		0	0	לקוחות
216	216	0	0		0	0	נכסי מס שוטפים, נטו
34,594	10,041	19,513	5,040		0	0	חייבים ויתרות חובה
16,425	16,425	0	0		0	0	נדליין להשקעה המוהזק למכירה
334,944	26,682	300,137	5,040	0	360	2,725	סה"כ רכוש שוטף כספי
							רכוש שוטף כספי
449,804	310,587	0	134,512	4,705		0	מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
18,940	1,256	17,684	0			0	יתרות חובה לזמן ארוך
803,688	338,525	317,821	139,552	4,705	360	2,725	סך נכסים כספיים
							נכסים לא כספיים
9,085,622	9,085,622	0	0			0	נדליין להשקעה
38,824	38,824	0	0			0	רכוש קבוע, נטו
9,124,446	9,124,446	0	0	0	0	0	סך נכסים לא כספיים
9,928,134	9,462,971	317,821	139,552	4,705	360	2,725	סך הנכסים
							התחייבויות שוטפות
736,246	0	399,940	336,306			0	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
18,898	0	18,898	0			0	ספקים ונותני שירותים
14,739	14,739	0	0			0	התחייבויות מס שוטפות
141,892	19,052	39,042	83,798			0	זכאים ויתרות זכות
19,161	7,575	11,586	0			0	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
173,367	0	173,367	0			0	דיבידנד שהוכרו וטרם שולם
1,104,303	41,366	642,833	420,104	0	0	0	סך הכל התחייבויות שוטפות
							התחייבויות שאינן שוטפות
2,973,092	0	28,747	2,944,345			0	אגרות חוב
1,119,802	0	0	1,119,802			0	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
1,199			1,199				אחרות
4,094,093	0	28,747	4,065,346	0	0	0	סך התחייבויות כספיות
							מיסים נדחים
788,688	788,688	0	0			0	הפרשות
17,971	17,971	0	0			0	אחרות
40,750	25,214	15,536	0			0	
847,409	831,873	15,536	0	0	0	0	סך התחייבויות לא כספיות
6,045,805	873,239	687,116	4,485,450	0	0	0	סך ההתחייבויות
(4,394,708)	297,159	(353,759)	(4,345,898)	4,705	360	2,725	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

נספח ו'- זוחות נפרדים

הזוחות הנפרדים מצורפים לאחר הזוחות הכספיים המאוחדים של החברה

דו"ח רבעוני ליום ה-31 במרץ 2017



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים

2017 ליום ה-31 במרץ



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2017**

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "אמות השקעות בע"מ" החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2017 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-30% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2017, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-37% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-233,810 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2017, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינה כ-3,515 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל-אביב, 16 במאי 2017

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

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2016	2016	2017	2017	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
292,350	248,049	260,394	260,394	רכוש שוטף
21,977	19,413	23,315	23,315	מזומנים ושווי מזומנים
222	217	216	216	לקוחות
55,530	32,488	34,594	34,594	נכסי מס שוטפים, נטו
16,425	-	16,425	16,425	חייבים ויתרות חובה
386,504	300,167	334,944	334,944	נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
				סך-הכל רכוש שוטף
8,564,632	8,120,473	8,716,287	8,716,287	רכוש בלתי שוטף
352,510	327,204	369,335	369,335	נדל"ן להשקעה
8,917,142	8,447,677	9,085,622	9,085,622	נדל"ן להשקעה בהקמה
444,654	290,105	449,804	449,804	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
14,352	4,782	18,940	18,940	יתרות חובה לזמן ארוך
38,892	18,807	38,824	38,824	רכוש קבוע, נטו
9,415,040	8,761,371	9,593,190	9,593,190	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
9,801,544	9,061,538	9,928,134	9,928,134	סך-הכל נכסים
738,539	732,283	736,246	736,246	התחייבויות שוטפות
20,954	29,378	18,898	18,898	אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
13,847	14,433	14,739	14,739	ספקים ונותני שירותים
117,216	133,605	141,892	141,892	התחייבויות מס שוטפות, נטו
11,987	12,553	19,161	19,161	זכאים ויתרות זכות
-	47,283	173,367	173,367	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
902,543	969,535	1,104,303	1,104,303	דיבידנד שהוכרז
2,984,214	2,738,076	2,973,092	2,973,092	סך-הכל התחייבויות שוטפות
1,132,496	1,176,750	1,119,802	1,119,802	התחייבויות שאינן שוטפות
17,933	17,872	17,971	17,971	אגרות חוב
41,871	37,984	41,949	41,949	הלוואות מתאגידים בנקאיים
763,269	737,666	788,688	788,688	הפרשות
4,939,783	4,708,348	4,941,502	4,941,502	אחרות
3,959,253	3,383,688	3,882,364	3,882,364	התחייבויות מסים נדחים
(35)	(33)	(35)	(35)	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
3,959,218	3,383,655	3,882,329	3,882,329	הון
9,801,544	9,061,538	9,928,134	9,928,134	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.
16 במאי, 2017

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
599,497	144,288	161,375
63,927	16,173	14,404
535,570	128,115	146,971
125,328	-	-
660,898	128,115	146,971
38,641	8,717	12,877
1,771	506	505
31	104	60
620,455	118,788	133,529
208	8	15
(142,432)	(5,145)	(28,437)
(142,224)	(5,137)	(28,422)
23,389	7,863	4,553
501,620	121,514	109,660
(27,524)	488	(28,327)
474,096	122,002	81,333
474,099	122,003	81,333
(3)	(1)	-
474,096	122,002	81,333
1.65	0.44	0.26
1.64	0.44	0.26
287,682	276,036	308,914
289,384	277,748	311,724

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

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

מסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה
זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

סך-הכל

בדילול מלא

סך-הכל

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

בסיסי

בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2016	2016	2017
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
474,096	122,002	81,333
12	(2)	(35)
<u>474,108</u>	<u>122,000</u>	<u>81,298</u>
474,111	122,001	81,298
(3)	(1)	-
<u>474,108</u>	<u>122,000</u>	<u>81,298</u>

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

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

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

הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות		קורן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניית ואחרות	פרייה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			הנובעות מזרחים של כספיים של פעילות חוץ	עודפים			
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,959,218	(35)	3,959,253	(47)	1,632,517	6,646	1,971,034	349,103
81,333	-	81,333	(35)	81,333	-	-	-
(35)	-	(35)	(35)	-	-	-	-
81,298	-	81,298	(35)	81,333	-	-	-
13,957	-	13,957	-	-	(1,250)	13,968	1,239
1,223	-	1,223	-	-	1,223	-	-
(173,367)	-	(173,367)	-	(173,367)	-	-	-
3,882,329	(35)	3,882,364	(82)	1,540,483	6,619	1,985,002	350,342

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

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

מניוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

יתרה ליום 31 במרץ 2017

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

	התאמות		קרו הון בגין		פרייה על		הון המנייה	
	סך-הכל	סך-הכל	הנובעות	עסקאות תשלום	תקבולים על	מניות	הון המנייה	
	מקנות	מיוחס לפעלי	מחירי דוחות	מבוסס מניות	חשבון כתבי	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
	שליטה	של התברה	כספיים של	ואחרות	אופציות	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								
הון עצמי								
3,256,090	(32)	3,256,122	(59)	1,380,276	7,237	1,544,265	315,765	
122,002	(1)	122,003		122,003	-	-	-	
(2)	-	(2)	(2)	-	-	-	-	
122,000	(1)	122,001	(2)	122,003	-	-	-	
33,637	-	33,637	-	-	(1,492)	32,109	3,020	תפקת הון מניות וכתבי אופציה
18,078	-	18,078	-	-	(5,806)	21,778	2,106	מימוש כתבי אופציות לעובדים
768	-	768	-	-	768	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
20	-	20	-	-	20	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
345	-	345	-	-	-	317	28	לדייקטורים
(47,283)	-	(47,283)	-	(47,283)	-	-	-	מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה
3,383,655	(33)	3,383,688	(61)	1,454,996	3,620	1,598,469	320,919	דיבידנד שהוכרז וטרם ושולם

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

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

יתרה ליום 31 במרץ 2016

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
474,096	122,002	81,333
(140,176)	(19,853)	40,099
333,920	102,149	121,432
(516,709)	(106,032)	(138,553)
-	-	8,212
(46,091)	-	(19,922)
(120,366)	(19,342)	-
(2,354)	(417)	(327)
(685,520)	(125,791)	(150,590)
(303,350)	(246,375)	(11,773)
(221,857)	-	-
422,316	33,637	-
931,559	418,492	-
23,735	16,329	11,034
(260,941)	-	-
7,296	4,486	(2,059)
598,758	226,569	(2,798)
247,158	202,927	(31,956)
-	(70)	-
45,192	45,192	292,350
292,350	248,049	260,394

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

תזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

תזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

תזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים במטבע חוץ
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
 יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
(125,328)	-	-
(23,389)	(7,863)	(4,553)
-	(3)	13
4,275	-	17,000
(27,512)	(25,384)	(12,528)
5,374	(9,015)	(733)
4,482	788	1,223
22,157	(3,446)	24,983
1,287	301	767
<u>(138,654)</u>	<u>(44,622)</u>	<u>26,172</u>
(1,881)	(1,917)	(3,102)
3,784	(3,934)	(4,061)
(13,870)	(4,299)	(4,488)
(4,032)	5,866	(539)
87	134	648
14,390	28,919	25,469
(1,522)	24,769	13,927
<u>(140,176)</u>	<u>(19,853)</u>	<u>40,099</u>
9,833	8,925	8,553
-	1,749	2,923
345	345	-
-	47,283	173,367
-	-	1,000
<u>159,549</u>	<u>14,421</u>	<u>20,987</u>
159	8	15
3,706	439	2,652
4,275	-	17,000

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 המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 שערך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
 שחיקת אגרות חוב
 הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
 זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
 מסים נדחים, נטו
 אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
 מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
 הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים
 דיבידנד שהוכרז וטרם חולק
 דיבידנד מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
 ריבית שהתקבלה
 מסים ששולמו
 דיבידנד שנתקבל

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2017
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

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

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

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

ד. **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2017
 (בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
131.321	130.927	3.632	תאריך הדוחות הכספיים
130.128	130.394	3.766	ליום 31 במרץ 2017
131.189	131.189	3.845	ליום 31 במרץ 2016
			ליום 31 בדצמבר 2016
%	%	%	שיעורי השינוי:
0.10	(0.20)	(5.54)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017
(1.00)	(0.91)	(3.49)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016
(0.20)	(0.30)	(1.46)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ערך בספרים		שווי הוגן		ערך בספרים		שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2016		ליום 31 במרץ 2016		ליום 31 במרץ 2017		ליום 31 בדצמבר 2016	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
1,225,098	1,202,373	1,264,301	1,244,958	1,202,416	1,189,967	התחייבויות פיננסיות	
3,480,909	3,247,589	3,285,904	2,997,591	3,513,213	3,235,061	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)	
4,706,007	4,449,962	4,550,205	4,242,549	4,715,629	4,425,028	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפת)	

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתייה ביום 31 במרץ 2017
(בלתי מבוקר)

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

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

ב. דיבידנד שהוכרז
בחודש מרץ 2016 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2017 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 84 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים, כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה, וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד סך של 22 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בנוסף, דירקטוריון החברה קיבל החלטה בדבר חלוקת דיבידנד נוסף בסך של 36 אגורות למניה.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ, 2017 על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2017 בסך של 20 אגורות למניה לרבעון הראשון, סך הדיבידנד ששילמה באפריל 2017 עמד על 56 אגורות למניה (כ-174 מליון ש"ח).
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מאי, 2017 על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2017 בסך של 20 אגורות למניה, (62 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש יוני, 2017.

ג. אופציות לאגרות חוב
באפריל 2017, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה לציבור, באמצעות דוח הצעת מדף מיום 6 באפריל 2017, 2,613,200 כתבי אופציה (סדרה 8) כאשר כל כתב אופציה ניתן למימוש ל-100 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ה') כנגד תשלום מחיר מימוש בסך של 100 ש"ח (לא צמוד). תקופת מימוש האופציה הינה עד ליום 29 ביוני 2017 התמורה המיידית ברוטו שהתקבלה על ידי החברה בגין ההנפקה מסתכמת לסך של כ-9.1 מיליון ש"ח. נכון לתאריך פרסום הדוח מומשו כ-863 אלפי כתבי אופציות בתמורה לכ-86 מיליון ש"ח.

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

בנין משרדים במבשרת ציון
בינואר 2017, רכשה החברה מרכז רפואי במבשרת ציון, ירושלים תמורת סך של כ-74 מיליון ש"ח. הנכס הינו ברמת גמר טובה וממוקם במיקום מרכזי. המבנה כולל שלוש קומות עיליות בשטח של כ-3,500 מ"ר וכן שתי קומות חניה תת קרקעית. הנכס מושכר במלואו ויניב לחברה NOI שנתי בהיקף של כ-5 מיליון ש"ח.

בנין משרדים ברחוב הברזל
בניין בוטיק למשרדים ומסחר, אשר נבנה ברמת מפרט וגימור גבוהים במיוחד. הבניין כולל כ-13,400 מ"ר שטחי השכרה עיליים, הכוללים קומת קרקע מסחרית ומעליה 7 קומות וכן חניון תת קרקעי בן 3 מפלסים ובו 312 מקומות חניה. היקף ההשקעה של החברה ברכישת הנכס, לרבות השתתפות בעלות עבודות הגמר לשוכרים קיימים, מוערך בסך של 280 מיליון ש"ח. להערכת החברה ה-NOI הצפוי להתקבל מהפרויקט בתפוסה מלאה הינו כ-19-21 מיליון ש"ח לשנה. נכון למועד פרסום הדוח הושכרו כ-70% משטחי הפרויקט לתקופות של 5 שנים ומעלה. במאי 2017, לאחר תאריך הדוח, הושלמה עסקת הרכישה.

דו"ח רבעוני ליום ה-31 במרץ 2017



אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים נפרדים

ליום ה-31 במרץ
2017



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 במרץ 2017**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2017

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

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

בעלי המניות של
אמות השקעות בע"מ
ר'ח' זבוטינסקי 7
רמת גן

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2017, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 31 במרץ 2017 הסתכם לסך של 1,359,462 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 38,037 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 16 במאי 2017

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2016	2017
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
265,496	219,549	235,209
13,586	10,392	12,338
60,156	47,641	66,748
16,425	-	16,425
355,663	277,582	330,720
5,075,220	4,814,149	5,203,026
334,509	255,718	351,319
5,409,729	5,069,867	5,554,345
2,211,249	2,034,905	2,208,801
1,560,024	1,406,172	1,601,885
14,326	4,759	18,907
37,592	17,425	37,595
9,232,920	8,533,128	9,421,533
9,588,583	8,810,710	9,752,253
734,798	728,727	732,434
12,459	17,784	11,068
4,452	4,806	6,416
202,433	184,874	273,004
10,554	10,554	18,129
-	47,283	173,367
964,696	994,028	1,214,418
2,984,214	2,738,076	2,973,092
1,130,208	1,171,658	1,118,484
17,697	17,697	17,697
5,019	5,000	5,025
28,084	23,552	27,895
499,412	477,011	513,278
4,664,634	4,432,994	4,655,471
3,959,253	3,383,688	3,882,364
9,588,583	8,810,710	9,752,253

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

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

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

התחייבויות שוטפות
אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים
ספקים ונותני שירותים
התחייבויות מס שוטפות, נטו
זכאים ויתרות זכות
זכאים בגין נדל"ן להשקעה
דיבינדנד שהוכרזו וטרם שולם
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

16 במאי, 2017

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2016	2017
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
323,177	75,340	90,883
24,815	6,701	5,365
298,362	68,639	85,518
133,086	-	-
431,448	68,639	85,518
27,559	5,493	9,231
1,761	506	500
(1,413)	(332)	(278)
403,541	62,972	76,065
46,489	8,446	11,802
(150,169)	(10,650)	(30,849)
299,861	60,768	57,018
193,162	57,758	40,181
493,023	118,526	97,199
18,924	(3,477)	15,866
474,099	122,003	81,333
474,099	122,003	81,333

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

הוצאות הנהלה וכלליות
 תרומות
 הוצאות (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 מפעילות נמשכת לאחר מיסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
474,099	122,003	81,333
12	(2)	(35)
<u>474,111</u>	<u>122,001</u>	<u>81,298</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 31 במרץ	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
474,099	122,003	81,333
(327,223)	(72,339)	(20,118)
146,876	49,664	61,215
(363,316)	(91,835)	(113,213)
(94,710)	31,316	33,960
-	-	8,212
(46,091)	(19,342)	(18,313)
(2,268)	(409)	(313)
(506,385)	(80,270)	(89,666)
(221,857)	-	-
422,316	33,637	-
931,559	418,492	-
23,735	16,329	11,034
(299,824)	(245,512)	(10,788)
(260,941)	-	-
7,295	4,487	(2,082)
602,283	227,433	(1,836)
242,774	196,827	(30,287)
22,722	22,722	265,496
265,496	219,549	235,209

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדלי"ן להשקעה (כולל נדלי"ן להשקעה בהקמה), נטו

גביית הלוואות (פרעון הלוואות) חברות מוחזקות, נטו

תמורה על חשבון ממימוש נדלי"ן להשקעה

השקעה בחברות מוחזקות

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 במרץ	
2016	2016	2017
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(133,086)	-	-
(193,162)	(57,758)	(40,181)
4,275	-	17,000
(26,530)	(17,224)	(11,218)
5,400	(8,946)	(697)
4,482	788	1,223
18,924	(3,477)	13,866
1,023	231	304
(318,674)	(86,386)	(19,703)
(1,995)	(1,401)	(1,352)
2,684	(13,087)	(21,405)
(13,866)	(4,299)	(4,581)
(1,352)	5,806	306
97	131	546
5,883	26,897	26,071
(8,549)	14,047	(415)
(327,223)	(72,339)	(20,118)
7,500	6,308	5,803
-	1,749	2,923
345	345	-
-	47,283	173,367
-	-	-
-	-	1,000
159,133	14,297	20,917
159	8	15
302	11	654
4,275	-	17,000

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים
דיבידנד שהוכרז
חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

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

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

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

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2017.

דו"ח רבעוני ליום ה-31 במרץ 2017



אמות השקעות בע"מ

נספחים



**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 הראשון של שנת 2017**

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.

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2016 (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-31 במרץ 2017 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 הראשון של שנת 2017 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון 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 2016) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

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



אמות השקעות בע"מ

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

טל: 03-5760503 פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL