

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



18

דו"ח רבעוני ליום ה-31 במרץ

2018

דו"ח רבעוני ליום ה-31 במרץ

2018

חברי דירקטוריון

נתן חץ - יושב ראש

אבירם ורטהים

מוטי ברזילי

אמיר עמר

איל גבאי

יחיאל גוטמן

גד פניני

נירה דרור

בנימין גנץ

אמות

השקעות

מבית אלוני חץ

המנהל הכללי

אבשלום מוסלר

רואי חשבון

ברייטמן אלמגור זהר ושות'

המשרד הרשום

מגדל אמות אטריום,

רח' ז'בוטינסקי 2, רמת גן

5252007

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-29	דוח הדירקטוריון
30	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
31	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
32	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
33	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
34-36	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
37-38	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
39-43	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
44-50	דוחות כספיים נפרדים
51-53	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

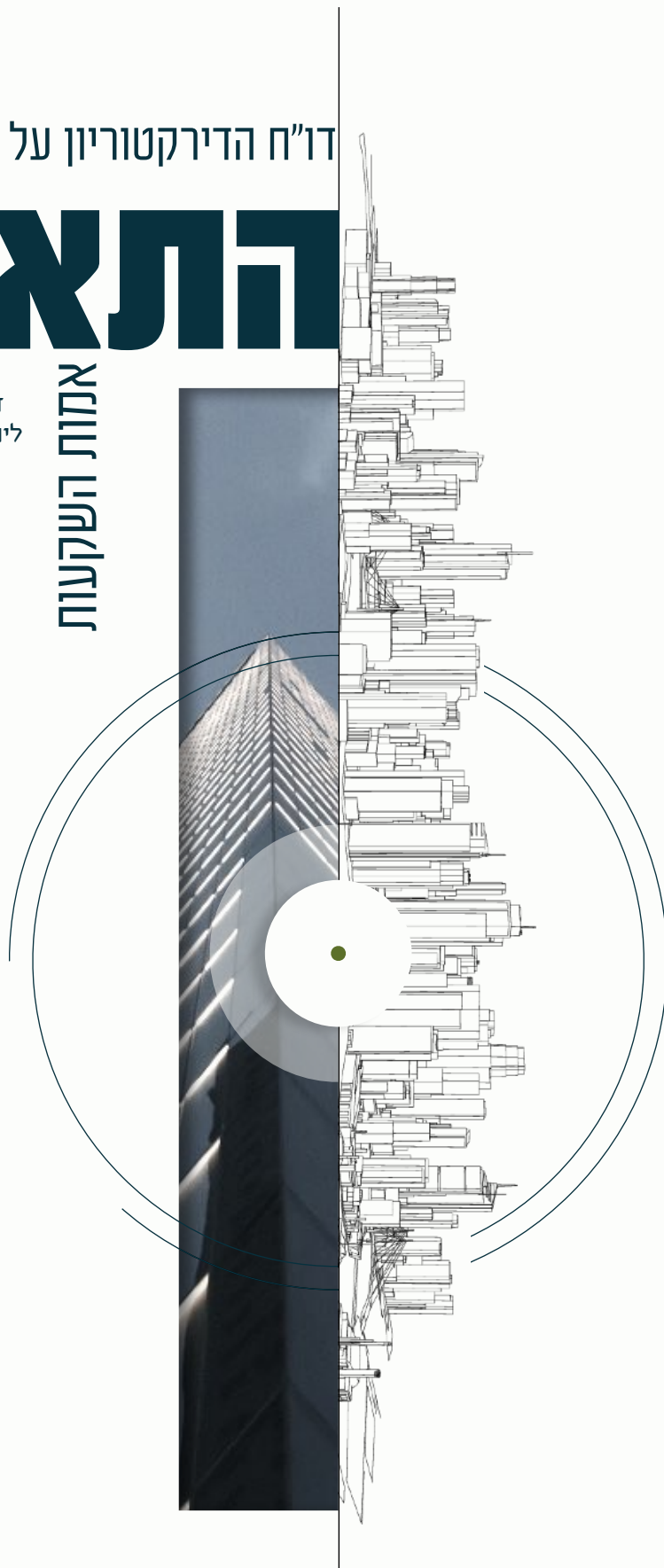
דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני

התאגיד

דו"ח רבעוני
ליום ה-31 במרץ

2018

אמות השקעות



אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

מבט על דו"ח דירקטוריון

167 NOI
מיליון ש"ח

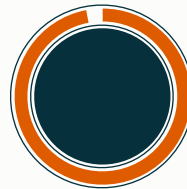
117 FFO
מיליון ש"ח

35.8 FFO
אגורות למניה

סך נדל"ן להשקעה

10,530 מיליון ש"ח 

נכסים שאינם משועבדים



97%

מיליון ש"ח מסגרות אשראי לא מנוצלות 800

ריבית חוב משוקללת צמודת מדד 2.75%

מה"מ 4.7 שנים

אמות במספרים

נתוני דוחות
31 במרץ 2018
מאוחד מורחב

המספרים הם
במיליוני ₪



דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ, 2018

התפתחות עסקית

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ, 2018 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון לשנת 2017.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018, המשיכה החברה להתמקד בניהול והשבחת הנכסים הקיימים כולל טיפול בהסכמי שכירות שנפתחו, בהקמה ופיתוח הנכסים אשר נמצאים בבנייה ומהווים מנוע צמיחה בחברה. במהלך התקופה המדווחת רכשה החברה שני מרכזים לוגיסטיים בסך של כ- 319 מיליון ש"ח, בשטח כולל של 47 אלף מ"ר אשר יניבו לחברה NOI שנתי של כ- 19.5 מיליון ש"ח.

בנוסף, בתקופה המדווחת הצליחה החברה לתרגם את יכולת הניהול, השבחת הנכסים ואת ביצועי הנכסים שלה, לעלייה במדדים התפעוליים המשמעותיים לבעלי המניות, ה- FFO למניה עלה ב 11% אל מול תקופה מקבילה אשתקד וזאת תוך הגדלת כמות המניות של החברה בכ- 5%. ה- NOI הסתכם לסך של 167 מיליון ש"ח. הני"ל משקף גידול של 8% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד, הגידול נובע בעיקר מהמשך אכלוס מגדל אטריום ומרכישת נכסים חדשים.

אחת מהחוזקות החשובות של החברה הינה תמהיל השימושים המגוון של נכסי החברה הכולל משרדים, מסחר, סופרמרקטים, תעשייה ולוגיסטיקה.

פרויקטים בהקמה ותכנון מתקדם

אחד ממנועי הצמיחה המרכזיים בחברה הינו השקעה, פיתוח והקמת נכסים חדשים. החברה נמצאת בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים בשלושה פרויקטים שחלק החברה בהם, בהיקף הכספי, הינו 1 מיליארד ש"ח ובשטח כולל עילי, של 90 אלף מ"ר. אחד מהנכסים כאמור הינו מגדל **ToHa (תוצרת הארץ)** הממוקם בציר מרכזי בהצטלבות הרחובות יגאל אלון, דרך השלום ותוצרת הארץ בתל אביב. שלב א' של הפרויקט כולל מגדל בהיקף של 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק. המגדל תוכנן באיכויות ובאדריכלות יוצאות דופן, על ידי האדריכל הבינלאומי רון ארד בשיתוף פעולה עם אחד האדריכלים המובילים בארץ, אבנר ישר. הפרויקט משתרע על פני מגרש בשטח של 17 דונם, אשר רובו מיועד לשמש כפארק אורבני ירוק.

פרויקט נוסף שנמצא בשלבי בניה התחלתיים הינו פרויקט **מגדל משרדים בחולון** המתוכנן להיבנות בסטנדרט בניה גבוה ביחס לאזור, משתרע על מגרש בשטח של 11 דונם ובעל נגישות תחבורתית משמעותית. הפרויקט יכלול מגדל משרדים בשטח של 36 אלף מ"ר המחולק לחללים גדולים בעיצוב חדשני. כמו כן, יכלול הפרויקט שירותי מסחר לשימוש השוכרים.

מרכזים לוגיסטיים (מרלו"ג) - נחיצותם של מרכזים לוגיסטיים עלתה עם השינויים בעולם הקמעונאות, כאשר אנו עדים לביקוש גובר למוצר זה. אסטרטגיית החברה כוללת, בין היתר, את הגדלת מעורבותה בתחום המרכזים הלוגיסטיים. בתקופה המדווחת רכשה החברה שני נכסים לוגיסטיים, אחד במודיעין ואחד באריאל, אחד מתחם במודיעין הכולל שני מבנים לוגיסטיים בשטח כולל של 36 אלף מ"ר המושכר במלואו לשוכרים מובילים ולתקופות ארוכות והשני נכס באריאל בעסקת קניה והשכרה מחדש.

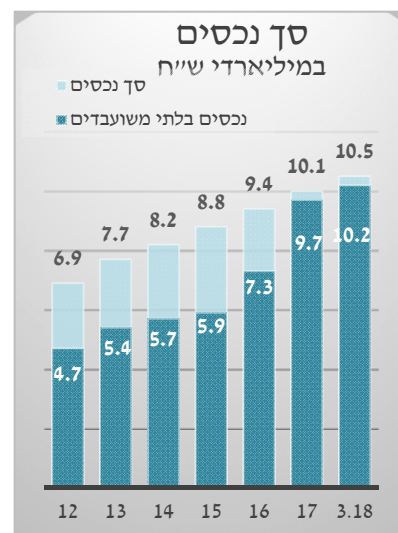
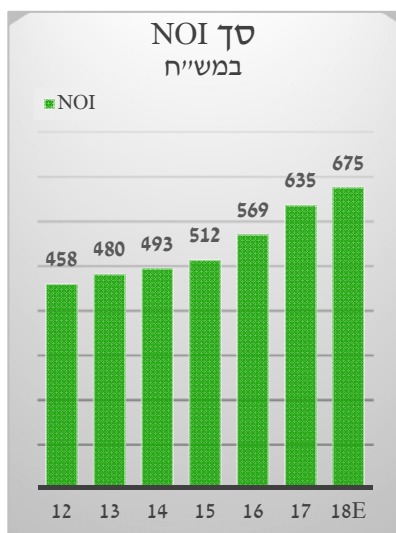
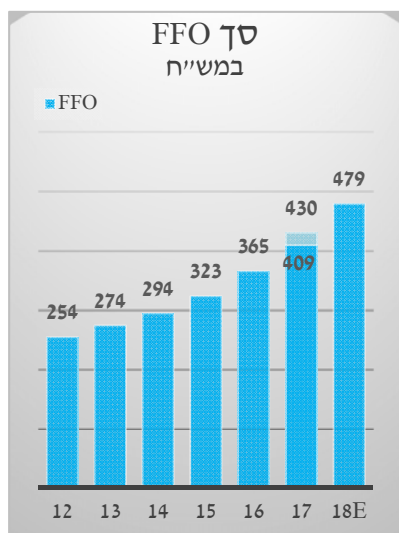
אסטרטגיה עסקית

הנהלת החברה מאמינה כי גדלין הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות מתוך ראייה ארוכת טווח.

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

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

שמירה על חוסן פיננסי באמצעות מח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי בסך של 800 מיליון ש"ח ונכסים בלתי משועבדים בהיקף של 97% מנכסי החברה, כל אלו מאפשרים לחברה גמישות בעתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.



תיאור הקבוצה וסביבתה העסקית

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

ליום 31 במרץ, 2018 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 101 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.3 מיליון מ"ר חלק החברה (לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי), 829 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-454 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.

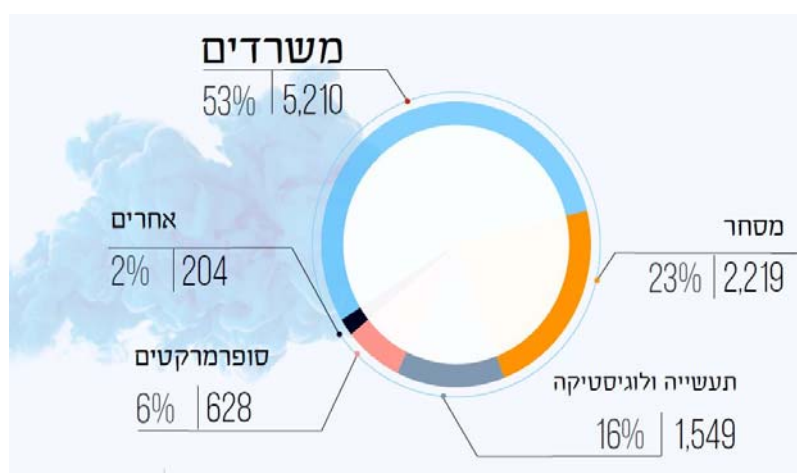
במעגל הראשון מטרופולין ת"א ממוקמים מספר נכסים מרכזיים ומשמעותיים כדוגמת מתחם בית אמות משפט, בית אירופה ומגדל אמות השקעות על ציר שאול המלך בתל אביב, בית אמות ביטוח על ציר מנחם בגין בתל אביב, מגדל המאה על ציר אבן גבירול בתל אביב, מגדל אמות אטריום במתחם הבורסה ברמת גן.

במעגל השני אזור עוטף גוש דן נכסים בולטים הינם מגדל אמות פלטינום על ציר מרכזי גהה בפתח תקווה, קניון ערים בכפר סבא, קניון קריית אונו, פארק תעשייתי פולג-שיאים בנתניה.

במעגל השלישי אזור ירושלים-חדרה-אשדוד התחנה המרכזית בירושלים, בנין משרדים בהר חוצבים ומבנים לוגיסטיים במודיעין.

במעגל הרביעי צפון ודרום הארץ נכסים מרכזיים הינם מרכז מסחרי B7 בבאר שבע, מיי סנטר בכרמיאל, בית אמות חיפה, סנטר הגליל ראש פינה ונכס תעשייתי בעמק שרה. כ-88% משווי הנדל"ן בחברה ממוקמים במרכז הארץ. הנכסים מושכרים לכ-1,600 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.03.18 הינו 97.3% (97.4% ל-31.12.17). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם טרם אוכלסו).



נכסי החברה כוללים נכסים במגוון שימושים: 53% משווי הנדל"ן הינו בשימוש משרדים, 23% הינו בשימוש מסחר, 16% הינו בשימוש תעשייה ולוגיסטיקה ו-6% הינו מקבץ של 36 סופרמרקטים אשר מצויים במרכזי ערים.

נכסים שנרכשו במהלך התקופה המדווחת

1. מתחם לוגיסטי במודיעין

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

2. מבנה לוגיסטי באריאל

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

בגין הנכסים שנרכשו במהלך התקופה המדווחת כאמור לעיל, זקפה החברה לדוח רווח והפסד עלויות עסקה בהיקף של כ-20 מיליון ש"ח, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 והחלטת אכיפה חשבונאית 1-18 של הרשות לניירות ערך.

מבט על נתוני החברה – דוחות מאוחדים מורחבים

2017	1-3/17	1-3/18	% שינוי 2017/18	
635	155	167	8%	NOI
585	141	155	9%	EBITDA
428	81	78	(4%)	רווח נקי*
409	99	117	17%	FFO ריאלי
130.8	32.2	35.8	11%	FFO למניה (אגורות)
430	99	117	17%	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
137.5	32.2	35.8	11%	FFO למניה (אגורות)

*הירידה ברווח הנקי לעומת אשתקד נובעת מעלויות עסקה בגין רכישת נכסים במהלך התקופה המדווחת אשר נקפו לרווח והפסד בהיקף של 20 מיליון ש"ח, בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 והחלטת אכיפה חשבונאית 1-18 של הרשות לניירות ערך.

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

שוי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.18	שעור תפוסה ליום 31.03.18	שוי נכסים להשבחה ליום 31.03.18	שוי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.18	NOI לתקופה 1-3.18	שטח עילי ליום 31.03.18	שימושים
באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
442,100	95.6%		5,210,224	87,506	360,362	משרדים
88,375	97.0%		2,219,252	38,147	120,390	מרכזים מסחריים
89,965	99%		1,549,125	27,087	288,546	פארקים תעשייתיים
-	100%		627,711	10,530	38,889	סופרמרקטים
-	100%	87,914	203,987	3,618	20,988	אחרות
620,440	97.3%	87,914	(*)9,810,299	(**)167,157	(***)829,175	סך הכל

שוי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.18	שעור תפוסה ליום 31.03.18	שוי נכסים להשבחה ליום 31.03.18	שוי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.18	NOI לתקופה 1-3.18	שטח עילי ליום 31.03.18	אזור גיאוגרפי
באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
308,509	95.1%	24,654	3,538,446	58,658	197,845	מעגל 1
141,592	97.2%	63,260	3,310,533	57,050	289,569	מעגל 2
84,565	98.5%		1,810,867	30,823	226,318	מעגל 3
85,774	98.9%		1,150,453	20,357	115,443	מעגל 4
620,440	97.3%	87,914	(*)9,810,299	(**)167,157	(***)829,175	סך הכל

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

(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

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

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

פרויקטים בשלבי תכנון ובניה

לחברה 3 פרויקטים בשלבי תכנון ובניה אשר חלק החברה בהם הינו 90 אלף מ"ר. היקף ההשקעה הכולל בפרויקטים הינו 1 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה בהם במהלך 3 שנים הבאות הינה 0.6 מיליארד ש"ח.

1. ToHa (מתחם תוצרת הארץ)

החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן-"השותפות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) בחטיבות קרקע בשטח כולל של 17 דונם הגובלות ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל-אביב (להלן-"מתחם תוצרת הארץ"). השותפות מקימות בימים אלו מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק 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 130 אלף מ"ר עילי (ברוטו) ו-2,000 מקומות חניה (להלן-"שלב ב"). יצוין כי תוכנית מתאר ת"א\5000 שקיבלה תוקף בחודש דצמבר 2016 יצרה לפרויקט פוטנציאל זכויות בניה ושימושים נוספים נרחבים כאמור לעיל.

בניית השלד של שלב א' הסתיימה. השותפות מעריכות כי הקמת שלב א' צפויה להסתיים בסוף שנת 2018 ואכלוס המגדל יבוצע במהלך שנת 2019. היקף ההשקעה של החברה (50%) בהקמת שלב א' מוערכת בסך של 475 מיליון ש"ח ומתוכה נותרו להשקעה 200 מיליון ש"ח.

נכון לתאריך הדוח, השותפות נמצאות בשלבי שיווק (חוזים חתומים וטיטות לחתימה) של 52 אלף מ"ר המהווים 90% משטחי המגדל (מתוכם 50% חתומים).

השותפות צופות כי על סמך משאים ומתנים אלו ה-NOI שיניב המגדל בתפוסה מלאה ינוע בין 86-100 מיליון ש"ח (חלק החברה 43-50 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 מוקם על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפנינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים והרוקמים. הפרויקט יכלול מגדל משרדים בן 13 קומות מעל שטחי מסחר, בשטח עילי כולל של 36 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 4 קומות. לפרויקט פוטנציאל זכויות בנייה נוספות.

ההתקשרות בעסקה עם העירייה הינה בעסקת קומבינציה, על פיה בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכנן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחכיר לחברה את חלק החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות.

המגדל ייבנה ויופעל ככנס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה.

הפרויקט נמצא בשלבי סיום חפירה ודיפון. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2020. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 320 מיליון ש"ח. עד לתאריך המאזן הושקעו 34 מיליון ש"ח.

3. פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

בדצמבר 2016, במסגרת מכרז של רשות מקרקעי ישראל, זכתה החברה במגרש בשטח של 34 דונם במודיעין, וזאת בתמורה לדמי חכירה והוצאות פיתוח מהווים בסכום של 70 מיליון ש"ח. בהתאם לתב"ע החלה על המגרש, ניתן להקים על המגרש מבנה הכולל 34,000 מ"ר שטחים עיליים (שטחי שירות + שטח עיקרי) וכן 42,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (כולל חניות). החברה פועלת לקבלת היתרים. היקף ההשקעה של החברה בפרויקט לרבות עלות הקרקע, מוערך על ידה בסך של 200 מיליון ש"ח.

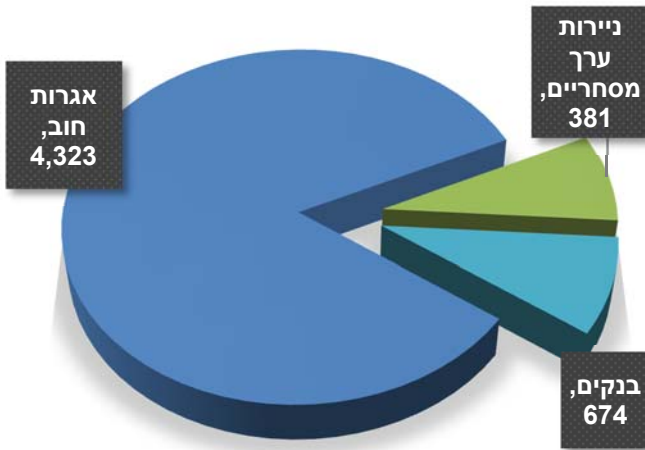
להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ותכנון מתקדם ליום 31.03.18:

שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.03.18 במיליוני ש"ח	עלות בניה משוערת כולל קרקע – חלק החברה במיליוני ש"ח	יתרה להשלמה ליום 31.03.18 חלק החברה במיליוני ש"ח
ToHa ²	תל אביב	משרדים	50%	17	57,000	2018	277	475	200
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	36,000	2020	34	320	286
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	100%	34	34,000	2019	72	200	128
סך הכל				62	127,000		383	995	614

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.

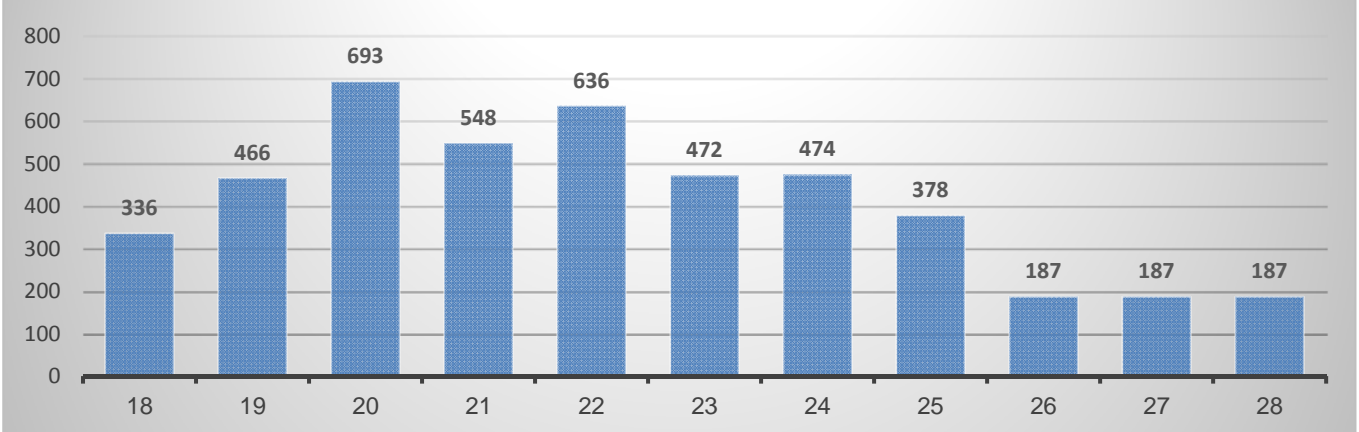
² שלב א' של הפרויקט.

עוצמה פיננסית – ניהול מבנה חוב



מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל אשר משלב בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה. החוב הכולל של החברה ל-31 במרץ, 2018 מסתכם ב- 5.4 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.7 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.75% (כולל נעמ"ים 2.59%). בעקבות פירעון יזום של הלוואות בנקאיות במהלך הרבעון השלישי של שנת 2017 ובעקבות גיוסי אגרות חוב במהלך שנת 2017, בתקופה המדווחת בא לידי ביטוי חסכון בעלויות המימון הריאליות בהיקף של 5 מיליון ש"ח אל מול התקופה המקבילה. נכון לתאריך המאזן, המרווח בין התשואה הריאלית הגלומה בנכסים המניבים לבין עלות החוב המשוקללת (צמודת מדד) הינו 4.41%.

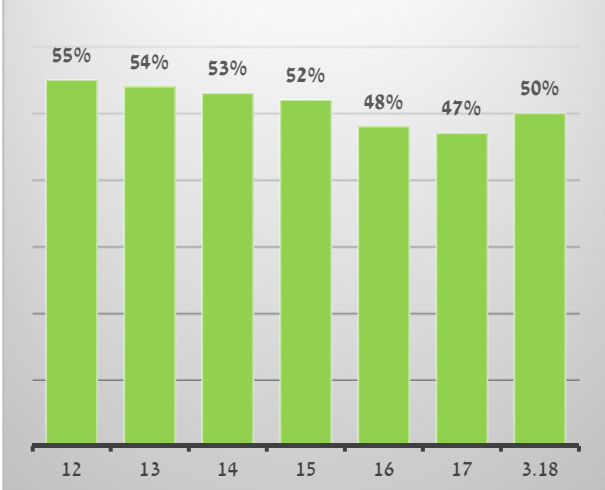
פריסת פרעונות חוב על פני השנים תחת הנחת חידוש נע"מ (במש"ח)



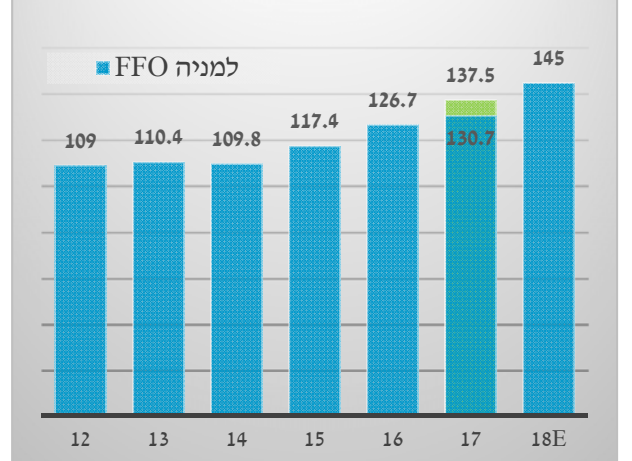
הפירעונות בשנת 2020, לא כוללים פירעון של מסגרת אשראי בהיקף של 247 מיליון ש"ח.

בעקבות הפירעון המוקדם שביצעה החברה הוארך מח"מ החוב, תוך ירידה בשיעור הריבית המשוקללת של החוב הכולל.

שמירה על שיעור מינוף יעיל בחברה באחוזים



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



(Net Operating Income) NOI

להלן מידע אודות ה-NOI (רווח מהשכרת נכסים והפעלתם, בנטרול פחת והפחתות) של הקבוצה בישראל:
להערכת הנהלת החברה, נתון ה-NOI הינו אחד הפרמטרים החשובים בהערכות שווי של נדל"ן מניב. תוצאת חלוקתו של נתון זה בשיעור ההיוון המקובל באזור הגיאוגרפי בו מצוי הנכס ("Cap Rate") מהווה את אחת האינדיקציות לקביעת שווי של הנכס (מעבר לאינדיקציות נוספות כגון: שווי שוק של נכסים דומים באותו אזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).
בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת לאחר שמה-NOI מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש בזאת כי ה-NOI:
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>באלפי ש"ח</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2018</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2017</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2017</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2017</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2017</u>
נכסים זהים בתקופה ⁽¹⁾	159,842	158,451	156,169	156,297	154,081
נכסים שנרכשו/נמכרו/מוינו לנדל"ן בהקמה	7,315	2,780	3,404	2,342	1,048
NOI - סך הכל	167,157	161,231	159,573	158,639	155,129

(1) Same Property NOI.

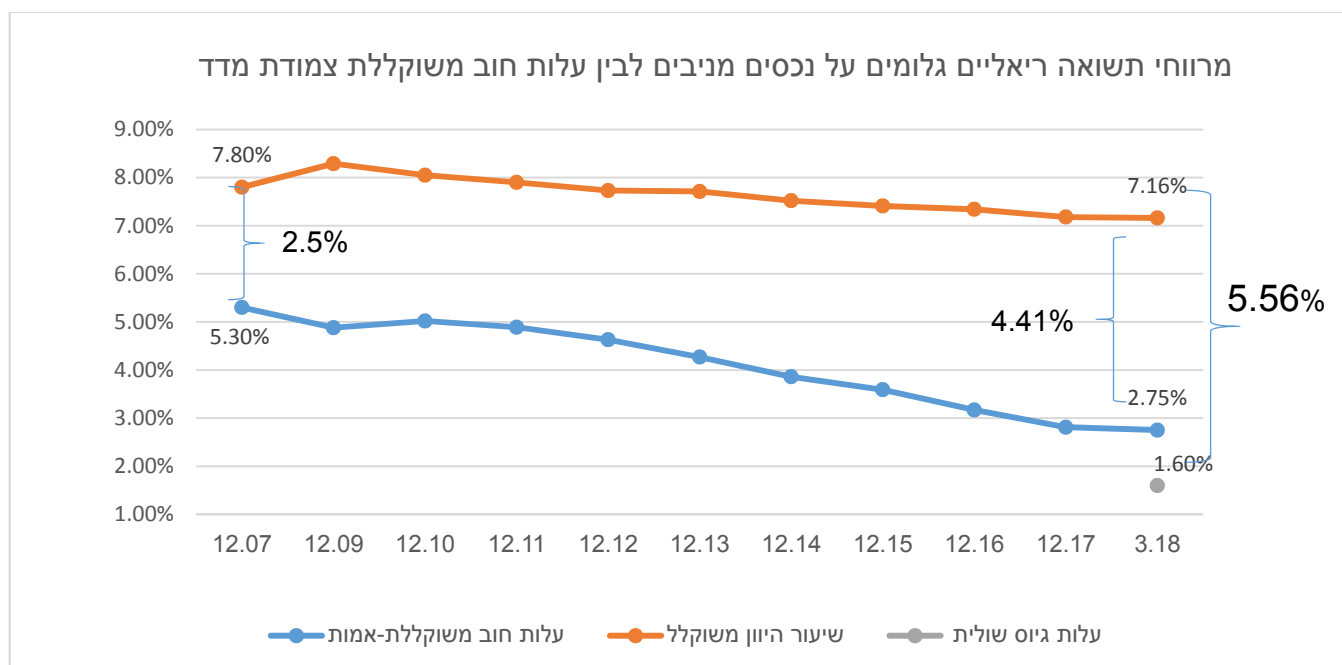
ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2018 הסתכם לכ-167 מיליון ש"ח לעומת כ-155 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של 8%, הנובע בעיקרו מהמשך אכלוס מגדל אטריום ורכישת נכסים חדשים. ה-Same Property NOI ברבעון הנוכחי עלה ב-4% אל מול רבעון מקביל אשתקד.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2018:

מיליוני ש"ח	
9,910	נדל"ן להשקעה בדו"ח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ, 2018
(93)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
9,817	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2018
(319)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
62	השקעות צפויות
9,560	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2018
167	NOI רבעון ראשון 2018 בישראל
668	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2018
17	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
685	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.16%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

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



(Funds From Operations) FFO

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

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

להלן חישוב ה-FFO באלפי ש"ח):

לשנת 2017	לתקופה 1-3/17	לתקופה 1-3/18	
428,200	81,333	78,408	רווח נקי לתקופה
(170,026)	-	19,921	התאמת שווי הוגן
113,689	25,708	24,551	מיסים נדחים
17,518	-	-	הוצאות מימון לא תזרימיות
6,467	1,223	1,294	שערוך כתבי אופציות ואחרות
3,505	174	(151)	פחת, הפחתות ושונות
399,353	108,438	124,023	FFO נומינלי
9,500	(9,001)	(7,484)	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
408,853	99,437	116,539	FFO ריאלי
312,635	308,914	325,301	מספר מניות משוקלל
130.8	32.2	35.8	FFO למניה (אגורות)
430,014	99,437	116,539	FFO ריאלי בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות
312,635	308,914	325,301	מספר מניות משוקלל
137.5	32.2	35.8	FFO למניה (אגורות) בנטרול הוצאות מימון חד פעמיות

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-17 מיליון ש"ח (כ-17%), מוסברת בעיקרה מעליה ב-EBITDA ומירידה בריבית הריאלית.

FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל-35.8 אגורות, לעומת 32.2 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של 11% וזאת אגב גידול של 5% במספר המניות המשוקלל.

תחזית לשנת 2018

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

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

- מדד – עליית מדד צפויה של כ 1%.
- כולל נכסים אשר נרכשו עד מועד פרסום הדוח.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי השכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2018.

בפועל 2017	תחזית 2018	בפועל 1-3/18	
635	670-680	167	NOI (במיליוני ש"ח)
409	474-484	117	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
131	143-147	35.8	FFO / למניה (באגורות)
בנטרול הוצאות מימון תזרימיות חד פעמיות עקב מימון מחדש בשנת 2017.			
430	474-484	117	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
138	143-147	35.8	FFO / למניה (באגורות)

המידע בדבר התחזית לשנת 2018 הינו מידע צופה פני עתיד על פי סעיף 32 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. מידע צופה פני עתיד הינו תחזית, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטתה של הקבוצה בלבד.

תוצאות הפעילות

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

הערות והסברים	לתקופה		
	1-3.17	1-3.18	
גידול של כ-13 מיליון ש"ח נובע בעיקרו מהשלמת אכלוס מגדל אטריום, רכישת נכסים חדשים ואכלוס שטחים פנויים.	161	174	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	14	15	עלות השכרת הנכסים
בגין זקיפת עלויות עסקה מנכסים שנרכשו, בהתאם לתקן דיווח כספי מספר 13 ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית של הרשות לניירות ערך.	-	(20)	התאמת שווי הוגן
קיטון של 2 מיליון ש"ח נובע בחלקו מעדכוני שכר והפרשות בעלות אופי חד פעמי.	13	11	הוצאות הנהלה וכלליות
עיקר הירידה נובעת מירידה בגובה הריבית הריאלית, כתוצאה מפירעון ההלוואות הבנקאיות כנגד גיוס חוב.	28	24	הוצאות מימון, נטו
	28	29	הוצאות מיסים על ההכנסה
	81	78	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.17	ליום 31.03.18	
העלייה נובעת בעיקרה מרכישת נכסים בסך של כ-319 מיליון ש"ח.	9,112	9,462	סך נדל"ן להשקעה
עיקר העלייה נובעת מירידה במזומנים עקב רכישת נכסים חדשים.	(552)	(798)	הון חוזר
העלייה נובעת מרכישת נכסים חדשים.	4,762	5,216	חוב פיננסי, נטו
הקיטון בסך של כ-102 מיליון ש"ח נובע מרווח נקי בהיקף של 78 מיליון ש"ח ובניכוי חלוקת דיבידנד בהיקף של 189 מיליון ש"ח.	4,297	4,195	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-105 מיליון ש"ח לעומת סך של 121 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

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

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

נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי מתוך המסגרות הנ"ל נוצלו כ- 247 מיליון ש"ח.

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

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 31 במרץ 2018 הסתכם לסך של 798 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לחברה מסגרות אשראי מבנקים ומוסדות לזמן ארוך בהיקף של כ- 800 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

דירוג אשראי

בדצמבר 2016, העלתה S&P מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ את דירוג החברה לגבי אגרות החוב של החברה לדרוג AA/Stable. ביולי 2017, העלתה חברת מידרוג בע"מ את דירוג החברה לגבי אגרות החוב של החברה לדירוג של Aa2/Stable.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-5.4 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.7 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-9.5 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

הון עצמי

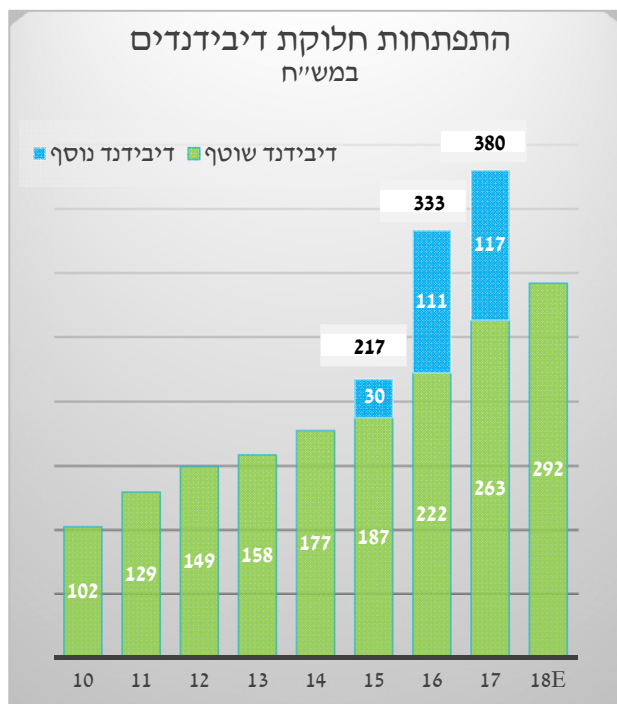
ההון העצמי ליום 31.03.18 הסתכם לסך של 4.20 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.89 ש"ח). ההון העצמי ליום 31.12.17 הסתכם לסך של 4.30 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 13.23 ש"ח). הירידה בהון עצמי למניה נובעת מחלוקת דיבידנד נוסף, במרץ 2018 בסך של 36 אגורות למניה בגין שנת 2017, בסך של 117 מיליון ש"ח.

מדיניות דיבידנד

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

בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בחודש מרץ, 2018 על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2018 בסך של 22 אגורות למניה. בנוסף, במאי 2018 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני בסך של 22 אגורות למניה.

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



במבט קדימה

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

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 13 במאי, 2018.

נספחים

נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ה' - דוח בסיסי הצמדה

נספח ו' - דוחות נפרדים

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

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

1.1. מאזן מאוחד מורחב

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2017	2017	2018		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
				רכוש שוטף
327,737	272,953	56,548		מזומנים ושווי מזומנים
21,040	24,936	24,446		לקוחות
553	671	570		נכסי מס שוטפים, נטו
27,426	29,218	27,735		חייבים ויתרות חובה
-	16,425	-		נדלין להשקעה המוחזק למכירה
<u>376,756</u>	<u>344,203</u>	<u>109,299</u>		
				רכוש בלתי שוטף
9,559,722	9,184,813	9,909,831		נדלין להשקעה
583,689	439,364	620,440		נדלין להשקעה בהקמה
10,143,411	9,624,177	10,530,271		יתרות חובה לזמן ארוך
110,225	98,495	101,034		רכוש קבוע, נטו
38,881	38,897	38,616		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
10,292,517	9,761,569	10,669,921		
10,669,273	10,105,772	10,779,220		סך-הכל נכסים
				התחייבויות שוטפות
749,845	779,295	722,967		אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
29,006	22,194	30,434		ספקים ונותני שירותים
37,792	15,406	16,851		התחייבויות מס שוטפות, נטו
131,992	142,441	159,119		זכאים ויתרות זכות
11,906	19,199	11,175		זכאים בגין נדלין להשקעה
-	173,367	-		דיבידנד שהוכרז
960,541	1,151,902	940,546		סך-הכל התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
4,086,932	2,973,092	4,060,943		אגרות חוב
359,760	1,200,933	594,803		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,821	17,971	17,821		הפרשות
46,827	49,343	46,105		אחרות
899,947	830,202	924,498		מסים נדחים, נטו
5,411,287	5,071,541	5,644,170		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
				הון
4,297,483	3,882,364	4,194,543		הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
(38)	(35)	(39)		זכויות שאינן מקנות שליטה
4,297,445	3,882,329	4,194,504		סך-הכל הון
10,669,273	10,105,772	10,779,220		סך-הכל התחייבויות והון

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
2017	2017	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
698,570	170,560	182,560	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
63,998	15,431	15,403	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
634,572	155,129	167,157	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
170,026	-	(19,921)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
804,598	155,129	147,236	הוצאות הנהלה וכלליות
48,863	14,233	12,004	תרומות
2,010	505	502	הוצאות אחרות, נטו
780	231	99	רווח מפעולות רגילות
752,945	140,160	134,631	הוצאות מימון חד פעמיות ממימון מחדש
(38,679)	-	-	הוצאות מימון, נטו
(155,729)	(29,022)	(25,436)	רווח לפני מסים על ההכנסה
558,537	111,138	109,195	מסים על ההכנסה
(130,337)	(29,805)	(30,787)	רווח נקי לתקופה
428,200	81,333	78,408	
428,203	81,133	78,409	מיוחס ל:
(3)	-	(1)	בעלים של החברה האם
428,200	81,133	78,408	זכויות שאינן מקנות שליטה

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ 2018:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
716,452	37,957	384,427	36,434	257,634	חלויות שוטפות
465,781	29,019	4,084	38,026	394,652	שנה שנייה
940,458	44,132	4,316	286,769	605,241	שנה שלישית
547,753	2,548	4,560	41,421	499,224	שנה רביעית
2,522,514	4,122	4,819	147,537	2,366,036	שנה חמישית ואילך
5,192,957	117,778	402,206	550,186	4,122,787	סך הכל פירעונות
185,756					יתרת פרמיה אג"ח
5,378,713					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

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

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים, מתוכם 6 (שישה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 5 (חמישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")³. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של חברי הדירקטוריון, למועד הדוח מכהנים בחברה שישה חברי דירקטוריון אותם אישר דירקטוריון החברה כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית (ה"ה נתן חץ, אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, איל גבאי, גד פניני ונירה דרור). לפרטים בדבר השכלתם וניסיונם של דירקטורים אלה ראה תקנה 26 בפרק הפרטים הנוספים על התאגיד, פרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2017. נכון ליום פרסום דוח זה מכהנים בחברה חמישה דירקטורים העונים על הקריטריונים להגדרת דירקטור בלתי תלוי (כולל שני הדירקטורים החיצוניים המכהנים בדירקטוריון החברה).

ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון תאריך תחילת כהונה: יולי 2008 המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב 1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית"). המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

ייחוד פעולות

המבקר הפנימי אינו ממלא כל תפקיד נוסף בתאגיד מעבר לכהונתו כמבקר פנים ובדיקת 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.

³ לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

אין למבקר הפנימי קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד או עם גוף קשור לתאגיד, כהגדרת מונח זה בתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל 1970. למעט ליווי הכנת הנהלים לכלל 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 2017 בהיקף של כ-500 שעות.

תכנית הביקורת

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

תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת.

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

תגמול

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-220 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים. בשנת 2017 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-110 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

ג. הדירקטוריון

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

ד. תכנית אכיפה פנימית

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

ה. תרומות

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

אומדנים חשבונאיים קריטיים

בעריכת 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. בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי מספר 13 (IFRS) ובהתאם להחלטת אכיפה חשבונאית 18-1 של הרשות לניירות ערך מיום 30 בינואר 2018, החברה זקפה לדוח רווח והפסד עלויות עסקה שהתהוו בעת רכישת נכסים חדשים.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2017 בביאור 16א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 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 שבזיכרון

ר1: להלן נתונים עדכניים ליום 31.03.2018 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה :

סח"כ	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה א')	(באלפים)
	31.3.16	31.7.14	2.7.2012	31.12.2009	5.6.2006	מועד הנפקה
	276,047	241,941	343,950	168,000	500,000	ערך נקיב במועד ההנפקה
4,044,500	880,213	1,249,616	1,359,546	297,156	257,969	ערך נקיב ליום 31.03.2018
4,121,291	880,213	1,249,616	1,370,177	318,050	303,234	ערך נקיב צמוד ליום 31.03.2018
4,299,514	897,562	1,333,032	1,440,574	325,052	303,294	ערך בדיחותי המספיים ליום 31.03.2018
4,657,453	943,940	1,426,062	1,612,286	349,247	325,918	שווי בורטאי ליום 31.03.2018
93,712	6,941	23,065	48,899	3,774	11,033	ריבית שנצברת ליום 31.03.2018
	3.39%	3.20%	4.80%	4.90%	4.95%	שיעור ריבית קבועה לשנה

נספח ז' - זוחות זירוג

- לדוח זירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12.7.2017 מספר אסמכתא [2017-15-073071](#).
- לדוח זירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג נילרות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי 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 המדי"ח	היחס נכון לתאריך המזוהות	
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	שינוי שליטה;
עומדים בתנאי	7.03	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	<ul style="list-style-type: none"> דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	50%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מליסיס נדרשים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-2-10.2 מיליארד ש"ח והוא גבור מ-125% מיתרת אג"ח ב'. לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), כגובה.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

אגרות החוב (סדרה ד') כוללת תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה		
סטטוס עמידה לתאריך הדיווח	היחס נכון לתאריך הדיווח	
עומדים בתנאי	4.2	<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 מתקנן שנת עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה). דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינס) 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'), כגובה. 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	50%	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-3-10 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	לא קיימת דרישה כזו
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	לא התקיימו הנסיבות דנן

		אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח		
עומדים בתנאי	4.2	הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;
עומדים בתנאי	7.03	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקטן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושוי מזומנים, פקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחורות והכל כשווים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa2/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינוס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	50%	<ul style="list-style-type: none"> הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחורות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ- 10.3 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% ממתנת אג"ח ה'.	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגובה.
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	<ul style="list-style-type: none"> הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;

נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 31 במרץ 2018 (באלפי ש"ח):

סה"כ	נכסים (התחייבויות)	ללא הצמדה	הצמדה למדד	אירו	דולר ארה"ב	דולר קנדי	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
							רכוש שוטף כספי
44,524	-	44,353	-	-	171	-	מוזמנים ושווי מוזמנים
22,765	-	22,765	-	-	-	-	לקוחות
57	57	-	-	-	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
34,195	12,096	17,852	4,247	-	-	-	חייבים ויתרות חובה
-	-	-	-	-	-	-	נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
101,541	12,153	84,970	4,247	0	171	0	
							השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
453,883	320,400	3,320	130,163	-	-	-	יתרות חובה לזמן ארוך
23,104	1,062	22,042	-	-	-	-	
578,528	333,615	110,332	134,410	0	171	0	סך נכסים כספיים
							נדל"ן להשקעה
9,991,493	9,991,493	-	-	-	-	-	רכוש קבוע, נטו
38,546	38,546	-	-	-	-	-	
10,030,039	10,030,039	-	-	-	-	-	סך נכסים לא כספיים
10,608,567	10,363,654	110,332	134,410	0	171	0	סך הנכסים
							התחייבויות שוטפות
685,011	-	380,562	304,449	-	-	-	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
28,975	-	28,975	-	-	-	-	ספקים ונותני שירותים
16,797	16,797	-	-	-	-	-	התחייבויות מס שוטפות
157,540	23,440	39,773	94,327	-	-	-	זכאים ויתרות זכות
11,175	-	11,175	-	-	-	-	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
899,498	40,237	460,485	398,776	-	-	-	
							התחייבויות שאינן שוטפות
4,060,943	-	28,779	4,032,164	-	-	-	אגרות חוב
515,069	-	247,081	267,988	-	-	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
4,576,012	-	275,860	4,300,152	-	-	-	
5,475,510	40,237	736,345	4,698,928	-	-	-	סך התחייבויות כספיות
							מיסים נדחים
881,539	881,539	-	-	-	-	-	הפרשות
17,821	17,821	-	-	-	-	-	אחרות
39,193	23,397	15,005	791	-	-	-	
938,553	922,757	15,005	791	-	-	-	סך התחייבויות לא כספיות
6,414,063	962,994	751,350	4,699,719	-	-	-	סך ההתחייבויות
(4,896,982)	293,378	(626,013)	(4,564,518)	0	171	0	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

ניסוח י- דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

דוחות כספיים

מאובדים

אמות השקעות



דו"ח רבעוני ליום ה-31 במרץ

2018

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018**

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 במרץ		
2017	2017	2018	2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
314,149	260,394	44,524		רכוש שוטף
19,647	23,315	22,765		מזומנים ושווי מזומנים
73	216	57		לקוחות
33,290	34,594	34,195		נכסי מס שוטפים, נטו
-	16,425	-		חייבים ויתרות חובה
367,159	334,944	101,541		נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה
				סך-הכל רכוש שוטף
9,112,142	8,716,287	9,461,659		רכוש בלתי שוטף
493,173	369,335	529,834		נדל"ן להשקעה
9,605,315	9,085,622	9,991,493		נדל"ן להשקעה בהקמה
454,534	449,804	453,883		השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
31,350	18,940	23,104		יתרות חובה לזמן ארוך
38,825	38,824	38,546		רכוש קבוע, נטו
10,130,024	9,593,190	10,507,026		סך-הכל רכוש בלתי שוטף
10,497,183	9,928,134	10,608,567		סך-הכל נכסים
711,052	736,246	685,011		התחייבויות שוטפות
28,235	18,898	28,975		אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות
36,747	14,739	16,797		ספקים ונותני שירותים
131,016	141,892	157,540		התחייבויות מס שוטפות, נטו
11,906	19,161	11,175		זכאים ויתרות זכות
-	173,367	-		זכאים בגין נדל"ן להשקעה
918,956	1,104,303	899,498		דיבידנד שהוכרז
4,086,932	2,973,092	4,060,943		סך-הכל התחייבויות שוטפות
278,073	1,119,802	515,069		התחייבויות שאינן שוטפות
17,821	17,971	17,821		אגרות חוב
39,936	41,949	39,193		הלוואות מתאגידים בנקאיים
858,020	788,688	881,539		הפרשות
5,280,782	4,941,502	5,514,565		אחרות
4,297,483	3,882,364	4,194,543		התחייבויות מסים נדחים
(38)	(35)	(39)		סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
4,297,445	3,882,329	4,194,504		הון
10,497,183	9,928,134	10,608,567		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.
13 במאי, 2018

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
662,555	161,375	173,950
60,718	14,404	14,659
601,837	146,971	159,291
173,704	-	(19,937)
775,541	146,971	139,354
43,720	12,877	10,746
2,010	505	502
788	60	103
729,023	133,529	128,003
4,182	15	576
(155,532)	(28,437)	(24,278)
(38,679)	-	-
(190,029)	(28,422)	(23,702)
15,674	4,553	3,473
554,668	109,660	107,774
(126,468)	(28,327)	(29,366)
428,200	81,333	78,408
428,203	81,333	78,409
(3)	-	(1)
428,200	81,333	78,408
1.37	0.26	0.24
1.36	0.26	0.24
312,635	308,914	325,301
315,019	311,724	328,266

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 חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם
הוצאות מימון, נטו

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

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

סך-הכל

בדילול מלא

סך-הכל

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

בסיסי

בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
428,200	81,333	78,408
102	(35)	122
<u>428,302</u>	<u>81,298</u>	<u>78,530</u>
428,305	81,298	78,531
(3)	-	(1)
<u>428,302</u>	<u>81,298</u>	<u>78,530</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)

הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות		קורן הון בנין	עסקאות תשלום מבוטס מניית ואחרות	פרימיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			הנובעות מדחגום דוחות 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	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
4,297,445	(38)	4,297,483	55	1,686,909	7,476	2,237,642	365,401	
78,408	(1)	78,409	-	78,409	-	-	-	
122	-	122	122	-	-	-	-	
78,530	(1)	78,531	122	78,409	-	-	-	
5,964	-	5,964	-	-	(575)	5,999	540	מניוש כתבי אופציות לעובדים
1,227	-	1,227	-	-	1,227	-	-	זקופת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים
67	-	67	-	-	67	-	-	זקופת הטבה בנין תשלום מבוטס מניית לדירקטורים
(188,729)	-	(188,729)	-	(188,729)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
4,194,504	(39)	4,194,543	177	1,576,589	8,195	2,243,641	365,941	יתרה ליום 31 במרץ 2018

הביאורים המפורטים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בנייים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

הון עצמי	סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות מדחיקים של כספיים של פעילות חוץ		קורן הון בנין עסקאות תשלום מבוטס מניית ואחרות	פרימיה על מניות	הון המניות 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)	-	-	-	-	-
81,298		-	81,298	(35)	81,333	-	-	-
13,957		-	13,957	-	(1,250)	13,968	1,239	
1,167		-	1,167	-	1,167	-	-	
56		-	56	-	56	-	-	
(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 לדוחות 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

מנייש כתבי אופציות לעובדים
זקופת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים
זקופת הטבה בנין תשלום מבוטס מניית
לדיסקטורים

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
יתרה ליום 31 במרץ 2017

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
428,200	81,333	78,408
(38,379)	40,099	26,565
<u>389,821</u>	<u>121,432</u>	<u>104,973</u>
(481,224)	(138,553)	(407,112)
16,425	8,212	-
(20,993)	(19,922)	-
-	-	-
8,586	-	2,819
(2,360)	(327)	248
<u>(479,566)</u>	<u>(150,590)</u>	<u>(404,045)</u>
-	-	247,081
(911,774)	(11,773)	(9,842)
(373,811)	-	(188,729)
212,139	-	-
1,380,619	-	-
65,130	11,034	5,500
(262,691)	-	-
<u>1,932</u>	<u>(2,059)</u>	<u>(24,563)</u>
<u>111,544</u>	<u>(2,798)</u>	<u>29,447</u>
21,799	(31,956)	(269,625)
292,350	292,350	314,149
<u>314,149</u>	<u>260,394</u>	<u>44,524</u>

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה), נטו
 תמורה על חשבון מימוש נדל"ן להשקעה המוחזק למכירה
 השקעה בחברות מוחזקות
 הלוואה שניתנה לחברה מוחזקת
 פרעון הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
 אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

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

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	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
(173,704)	-	19,937
(15,674)	(4,553)	(3,473)
(986)	13	608
18,000	17,000	1,250
(22,895)	(12,528)	(16,870)
24,501	(733)	(935)
6,467	1,223	1,294
112,560	24,983	23,518
3,492	767	386
(48,239)	26,172	25,715
(270)	(3,102)	(3,118)
(5,578)	(4,061)	4,326
(9,541)	(4,488)	489
5,790	(539)	(4,169)
419	648	(40)
19,040	25,469	3,362
9,860	13,927	850
(38,379)	40,099	26,565
9,093	8,553	14,990
-	2,923	464
-	-	-
-	173,367	-
-	1,000	1,250
192,157	20,987	26,855
3,920	15	1,651
6,496	2,652	25,839
18,000	17,000	1,250

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
 חלק החברה ברווחי חברות 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
 ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
 עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
 עליה (ירידה) בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
 עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות

ב. 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
 דיבינד 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 שנתייה ביום 31 במרץ 2018
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2018 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 2017 ולשנה שנתייה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

- א. הדוחות הכספיים ביניים ערוכים בהתאם לעקרונות חשבונאיים מקובלים לעריכת דוחות כספיים לתקופות ביניים כפי שנקבעו בתקן דיווח כספי בינלאומי IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים, ובהתאם לפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.
- ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2017 ולשנה שנתייה באותו מועד.
- ג. תקנים חדשים אשר נכנסו לתוקף החל מ-1 בינואר 2018:

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

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

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

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

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

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

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

▪ **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים"**

כללי:

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2018
(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

IFRS 9 "מכשירים פיננסיים" (המשך)

נכסים פיננסיים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

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

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

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

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

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

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

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

התחייבויות פיננסיות

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

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

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

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

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

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

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתייה ביום 31 במרץ 2018
(בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

9 IFRS "מכשירים פיננסיים" (המשך)

ירידת ערך

מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים ייושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה, נכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15 ומחויבויות כתובות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית.

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

התקן מוסיף הנחיות הצגה וגילויים בקשר עם ירידות ערך של מכשירים פיננסיים.

מועד תחילה ואפשרויות אימוץ מוקדם

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

ד. 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 לגבי 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.

ה. 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 2018
 (בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1. 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		
131.583	131.189	3.514	תאריך הדוחות הכספיים
131.321	130.927	3.632	ליום 31 במרץ 2018
131.714	131.583	3.467	ליום 31 במרץ 2017
			ליום 31 בדצמבר 2017
%	%	%	שיעורי השינוי:
(0.10)	(0.30)	1.36	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018
0.10	(0.20)	(5.54)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2017
0.40	0.30	(9.83)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

ערך בספרים		שווי הוגן		ערך בספרים		שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2017		ליום 31 במרץ 2017		ליום 31 במרץ 2018		ליום 31 במרץ 2017	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
339,211	315,201	1,202,416	1,189,967	326,813	303,105	התחייבויות פיננסיות	
4,700,065	4,349,216	3,513,213	3,235,061	4,680,537	4,322,443	הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)	
5,039,276	4,664,417	4,715,629	4,425,028	5,007,350	4,625,548	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 2018

(בלתי מבוקר)

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

א. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

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

ב. דיבידנד שהוכרז

בחודש מרץ 2018, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2018 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 90 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 22 אגורות למניה וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 23 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2018, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2018 בסך של 22 אגורות למניה. בנוסף, במרץ 2018 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2017 בסך של 36 אגורות למניה, סך הדיבידנד אשר שולם במרץ 2018 הינו כ-189 מיליון ש"ח.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מאי, 2018 על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2018 בסך של 22 אגורות למניה, (72 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש יוני, 2018.

ג. תשקיף מדף

בחודש אפריל 2018, לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, הוארך תוקף תשקיף המדף של החברה מיום 19.5.16 עד ליום 19.5.19.

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

מתחם לוגיסטי במודיעין

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

מבנה לוגיסטי באריאל

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

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

דו"ח רבעוני ליום ה-31 במרץ

2018



אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 במרץ 2018**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2018

(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

לכבוד
בעלי המניות של
אמות השקעות בע"מ
רח' ז'בוטינסקי 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 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה 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 2018 הסתכם לסך של 1,627,937 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 37,234 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 13 במאי 2018

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
289,114	235,209	25,320
10,592	12,338	12,588
32,899	66,748	50,393
-	16,425	-
332,605	330,720	88,301
5,372,964	5,203,026	5,711,035
475,046	351,319	511,708
5,848,010	5,554,345	6,222,743
2,224,374	2,208,801	2,219,846
1,744,589	1,601,885	1,782,414
27,507	18,907	18,467
37,682	37,595	37,427
9,882,162	9,421,533	10,280,897
10,214,767	9,752,253	10,369,198
710,077	732,434	685,011
18,335	11,068	21,435
29,516	6,416	8,527
187,140	273,004	264,948
10,675	18,129	10,675
-	173,367	-
955,743	1,214,418	990,596
4,086,932	2,973,092	4,060,943
276,754	1,118,484	513,752
17,821	17,697	17,821
5,048	5,025	5,054
25,442	27,895	24,841
549,544	513,278	561,648
4,961,541	4,655,471	5,184,059
4,297,483	3,882,364	4,194,543
10,214,767	9,752,253	10,369,198

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
דיבידנד שהוכרז
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

13 במאי, 2018

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	
	2017	2018
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
372,649	90,883	99,514
21,204	5,365	5,152
351,445	85,518	94,362
134,621	-	(19,937)
486,066	85,518	74,425
31,944	9,231	7,582
2,000	500	500
(274)	(278)	(308)
452,396	76,065	66,651
78,999	11,802	13,027
(170,144)	(30,849)	(25,676)
(38,679)	-	-
322,572	57,018	54,002
183,744	40,181	40,229
506,316	97,199	94,231
78,113	15,866	15,822
428,203	81,333	78,409

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

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הכנסות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון חד פעמיות - עמלת פרעון מוקדם

רווח מפעולות לאחר מימון

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
	ביום 31 במרץ	
	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
428,203	81,333	78,409
102	(35)	122
<u>428,305</u>	<u>81,298</u>	<u>78,531</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	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)
428,203	81,333	78,409
(209,559)	(20,118)	(31,357)
218,644	61,215	47,052
(268,944)	(113,212)	(396,605)
(34,108)	33,960	55,068
16,425	8,212	-
-	-	-
-	-	-
(21,550)	(18,313)	-
(2,286)	(313)	270
(310,463)	(89,666)	(341,267)
(373,811)	-	(188,729)
212,139	-	-
1,380,619	-	-
65,130	11,034	5,500
-	-	247,081
(908,029)	(10,788)	(8,868)
(262,691)	-	-
-	-	-
2,080	(2,082)	(24,563)
115,437	(1,836)	30,421
23,618	(30,287)	(263,794)
265,496	265,496	289,114
289,114	235,209	25,320

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

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

גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

תמורה על חשבון מימוש נדלי"ן להשקעה המוחזק למכירה

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מיסים בגין מימוש נייר ערך זמין למכירה

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

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

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 31 במרץ	
2017	2017	2018
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(134,621)	-	19,937
(183,744)	(40,181)	(40,229)
20,602	17,000	1,250
(25,016)	(11,218)	(13,142)
24,593	(697)	(935)
6,467	1,223	1,294
68,308	13,866	12,104
3,256	304	384
(220,155)	(19,703)	(19,337)
394	(1,352)	(1,996)
(5,869)	(21,405)	(11,325)
(5,824)	(4,581)	1,283
4,185	306	(1,209)
493	546	(16)
17,217	26,071	1,243
10,596	(415)	(12,020)
(209,559)	(20,118)	(31,357)
7,162	5,803	13,190
-	2,923	464
-	-	-
-	173,367	-
-	-	-
-	1,000	1,250
191,957	20,917	26,840
2,633	15	1,651
747	654	24,665
20,602	17,000	1,250

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

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

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 2017 ולתקופה של שנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

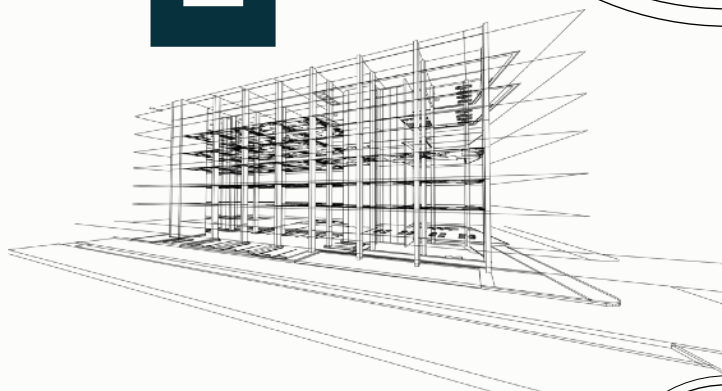
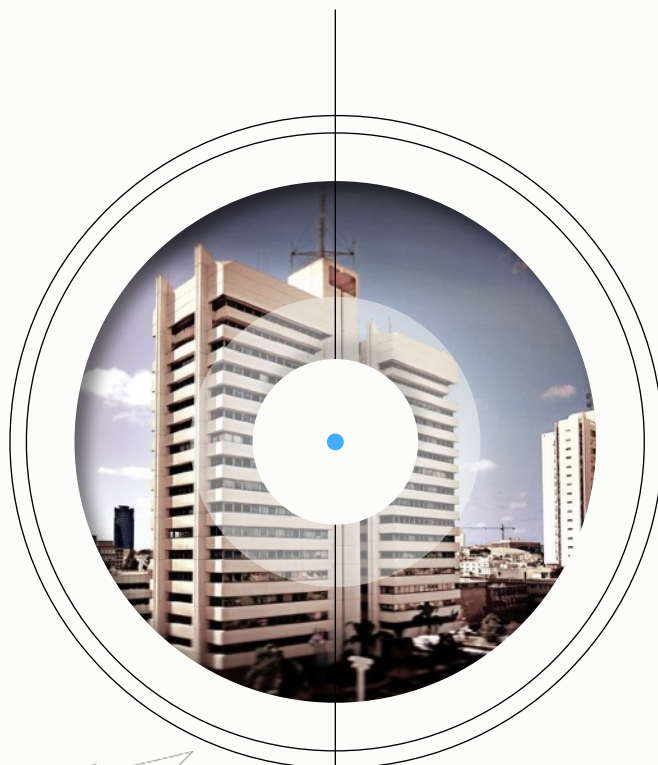
ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2018.

נספחים

אמות השקעות



דו"ח רבעוני ליום ה-31 במרץ

2018



אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ



**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) תש"ל – 1970 לרבעון הראשון של שנת 2018**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

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

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 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 2018 (להלן - "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 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 2018 (להלן-"הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי: א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכך- ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה: א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכך- ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים; ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2016) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות, להערכתי את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה. אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

אמות

השקעות

אמות השקעות בע"מ

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

טל: 03-5760503 פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

אמות השקעות מקבוצת אלוני חץ

