

דו"ח רבעוני ליום
31 במרץ 2019



אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2019

אמות השקעות מבית אלוני חץ





אמות השקעות חברי דירקטוריון

נתן חץ- יושב ראש

אבירם ורטהיים

מוטי ברזילי

אמיר עמר

איל גבאי

יחיאל גוטמן

גד פניני

נירה דרור

יעל אנדורן

המנהל הכללי
אבשלום מוסלר

רואי חשבון
ברייטמן אלמגור זהר ושות'

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

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2019

אמות השקעות מקבוצת אלוני

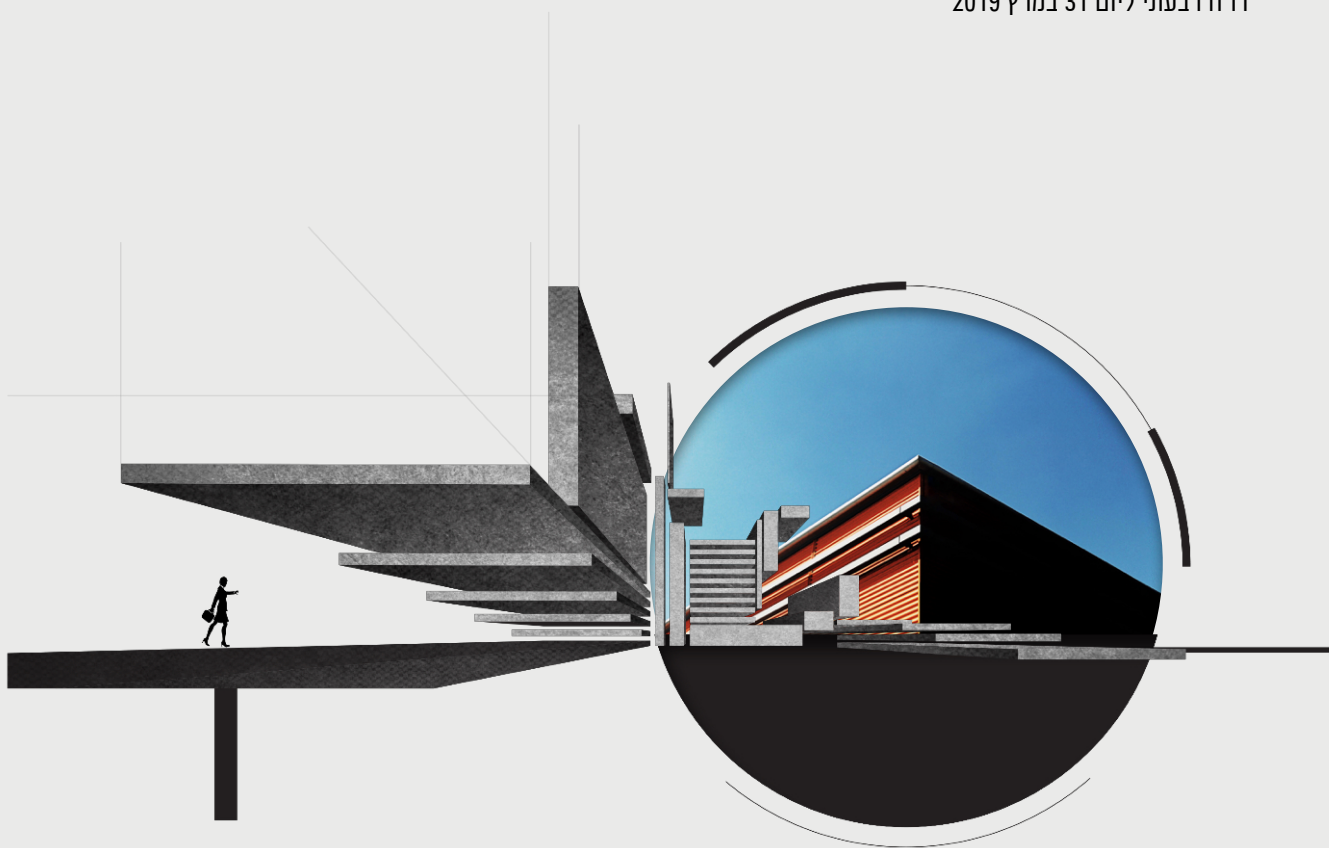
תוכן העניינים

1-47	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
48-59	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2019
60-67	דוחות כספיים נפרדים ליום 31 במרץ 2019
68-70	נספחים

דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

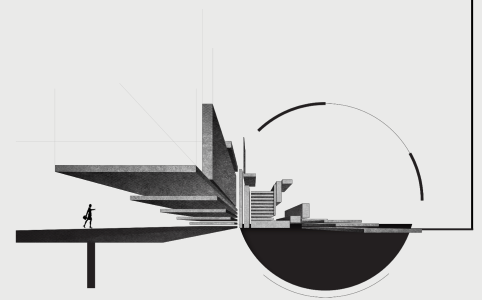
אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2019



אמות השקעות מבית אלוני חץ





אמות

במספרים



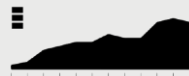
אמות השקעות מבית אלוני חץ

דו"ח דירקטוריון
מבט על

נתוני דוחות רבעוניים ליום
31 במרץ 2019 - מאוחד מורחב
המספרים הם במיליוני ₪

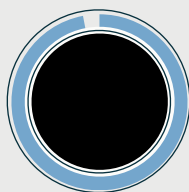
סך נדל"ן להשקעה

11,206



מיליון ש"ח

נכסים שאינם
משועבדים



97%

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

ריבית חוב משוקללת

צמודת מדד

2.63%

מח"מ 4.2 שנים

175

מיליון ש"ח

NOI

122

מיליון ש"ח

FFO

34.9

אגרות

FFO

למניה

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2019

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2019

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדוחות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2019 (להלן: "התקופה המדווחת").

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-58% מההון).

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

דגשים לתקופה המדווחת

+5%	NOI בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 175 מיליון ש"ח המהווה עליה של 5% לעומת תקופה מקבילה.
+2%	Same Property NOI עלה בתקופה המדווחת ב-2% לעומת תקופה מקבילה.
+4%	FFO בתקופה המדווחת הסתכם לסך של 122 מיליון ש"ח המהווה עליה של 4% לעומת תקופה מקבילה.
-3%	FFO למניה בתקופה המדווחת הינו 34.9 אגורות למניה ירידה של כ-3% לעומת תקופה מקבילה, זאת אגב עלייה של 7% בכמות המניות.

ארועים בתקופה המדווחת ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

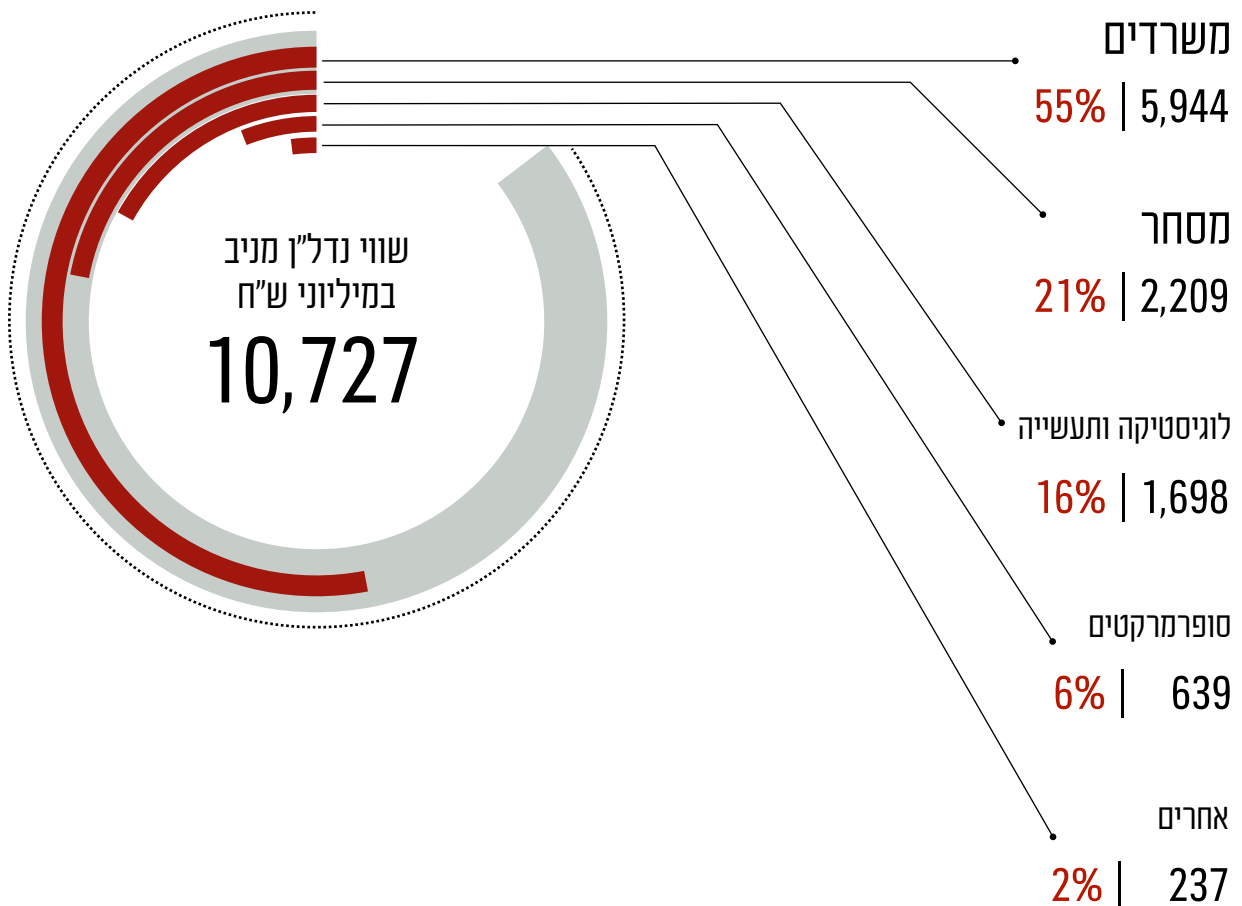
ToHa1 (מתחם תוצרת הארץ) - הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%). בניית המגדל הסתיימה בסוף שנת 2018. בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4) והמגדל נמצא בשלבי אכלוס. לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 את מבנה המשרדים מנדל"ן בהקמה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

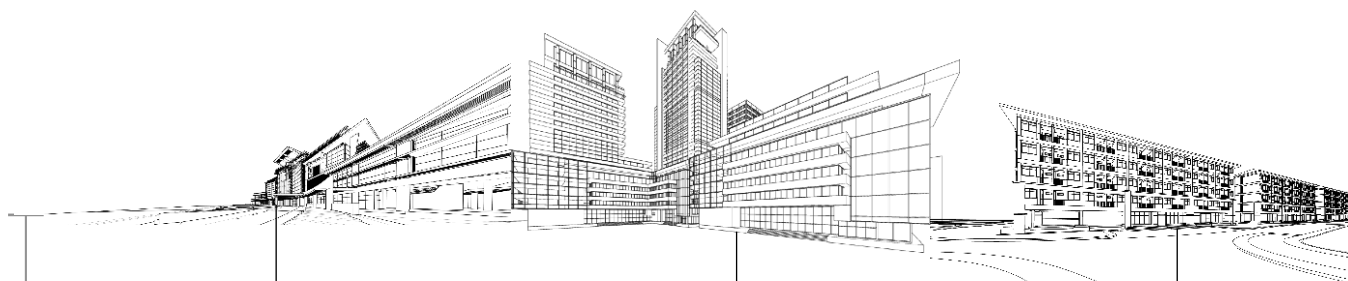
בחודש אפריל 2019, הנפיקה החברה בהצעה פרטית 7,300,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, תמורת סך של 150 מיליון ש"ח, ברוטו.

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 במרץ, 2019 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים: 103 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של 1.4 מיליון מ"ר חלק החברה, 870 אלפי מ"ר שטחי השכרה ו-552 אלפי מ"ר שטחי חניה. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (89%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים לכ-1,600 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. בנוסף, לחברה 2 נכסים בהקמה בהיקף של 69 אלף מ"ר עילי ו-5 נכסים בתכנון וייזום בהיקף של 169 אלף מ"ר (חלק החברה). להלן פילוח השימושים של נכסי החברה המניבים.

שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 31.3.19 הינו 97.1% (ל-31.12.18 97.2%). שיעור התפוסה מייצג שטחים לגביהם קיימים חוזים חתומים אשר חלקם טרם אוכלסו.





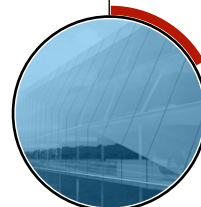
מרכזים מסחריים

18



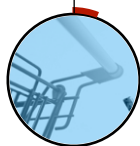
משרדים

32



לוגיסטיקה ותעשייה

15



סופרמרקטים

36

הנהלת החברה מאמינה כי נדל"ן הוא עסק לטווח ארוך ובהתאם לכך מקבלת החלטות. האסטרטגיה העסקית של הקבוצה הינה הרחבת פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל, באמצעות רכישת נכסים ו/או ייזום, פיתוחם ובנייתם לצד שמירה על חוסן פיננסי באמצעות מח"מ חוב ארוך, החזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות ונכסים בלתי משועבדים. כל אלו מאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

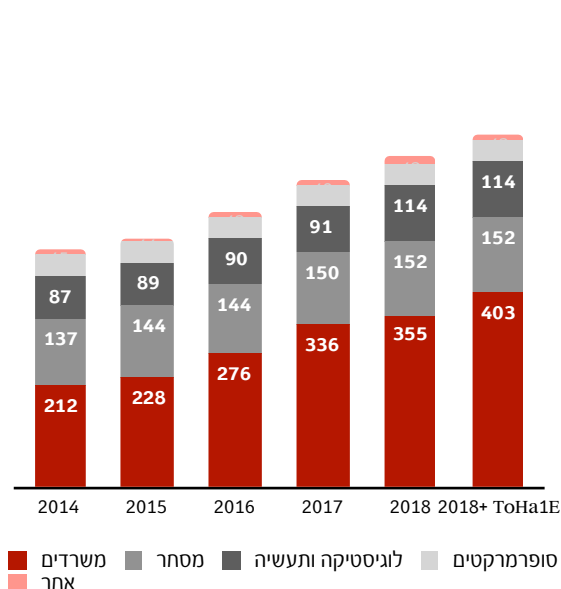
על מנת לקיים את האסטרטגיה העסקית שלה, פועלת הנהלת החברה על פי הקווים המנחים הבאים:

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

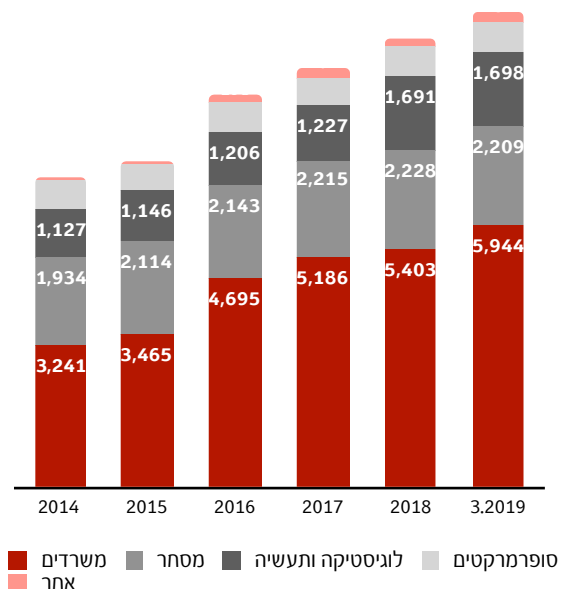
בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה לפתח את תחום הלוגיסטיקה, במהלך שנת 2018 רכשה החברה שלושה מרלוגים בהיקף כספי של 425 מיליון ₪ (לא כולל עלויות עסקה). הנ"ל לא כולל עסקה נוספת של ייזום, בנייה והשכרה לשופרסל בהיקף כספי מוערך של 250 מיליון ₪ חלק החברה.

בד בבד החברה ממשיכה בתנופה בתחום המשרדים כך שנכון ליום 31 במרץ 2019, שווי המשרדים הינו כ 5.9 מיליארד ₪ לעומת 3.2 מיליארד ₪ בשנת 2014.

פריסת NOI לפי שימושים
במיליוני ש"ח



פריסת שווי נכסים לפי שימושים
במיליוני ש"ח



התקשרויות במהלך השנה

הסכם ניהול עם החברה האם

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

ToHa 1 (מתחם תוצרת הארץ)

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

בתקופת הדוח הושלמה הקמת מבנה משרדים הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%). לעניין זכויות נוספות במתחם (ToHa2), ראה בפרק פרויקטים בשלבי תכנון וייזום.

בניית המגדל הסתיימה בסוף שנת 2018. בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4) והמגדל נמצא בשלבי אכלוס. לאור האמור סיווגה החברה ברבעון הראשון של שנת 2019 את מבנה המשרדים האמור מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 0.5 מיליארד ש"ח. היקף ההשקעה בהקמת ToHa1 מוערך בסך של 950 מיליון ש"ח ומתוכה נותרו להשקעה 103 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%). נכון לתאריך הדוח, שווקו מלוא שטחי המגדל 57 אלף מ"ר (מתוכם 94% חתומים). השותפות צופות כי על סמך החוזים שנחתמו וצפי ליתרת ההשכרות ה-NOI שייבי המגדל בתפוסה מלאה ינוע בין 95-100 מיליון ש"ח (חלק החברה 50-48 מיליון ש"ח). במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 רשמה החברה NOI בגין הנכס בסך של 2.4 מיליון ש"ח (חלק החברה).

מבט על נתוני החברה - דוחות מאוחדים מורחבים

1-3.17	1-3.18	1-3.19	% שינוי 2018/19	גידול שנתי ממוצע 2017/19	
155	167	175	5%	6.5%	NOI
81	(*) 78	104	33%	14%	רווח נקי
99	117	122	4%	12%	FFO ריאלי
32.2	35.8	34.9	(3%)	4%	FFO למניה (אגורות)

(*) הרווח הנקי לתקופה 1-3.18 כולל את השפעת הפחתת עלויות עסקה בגין רכישת נכסים אשר נזקפו לרווח והפסד בהיקף של 20 מיליון ש"ח.

(**) FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל-34.9 אגורות, לעומת 35.8 אגורות בתקופה מקבילה המהווה קיטון של 3% וזאת אגב גידול של 7% במספר המניות המשוקלל.

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

שימושים	שטח עילי ליום 31.3.19	NOI לתקופה 1-3/19	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.3.19	שווי נכסים להשבה ליום 31.3.19	שעור תפוסה ליום 31.3.19	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.3.19
	מ"ר	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	%	באלפי ש"ח
משרדים	390,865	92,840	5,943,561		95.6%	298,123
מרכזים מסחריים	118,854	37,017	2,209,096		96.4%	6,248
לוגיסטיקה ופארקי תעשייה	298,786	30,124	1,697,711		98.6%	91,006
סופרמרקטים	38,889	10,890	639,353		100%	-
אחרות	23,553	4,121	236,879	63,329	100%	9,900
סך הכל	870,947 (***)	175,190 (**)	10,726,600 (*)	63,329	97.1%	405,277

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

(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן.

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

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

להלן מידע נוסף אודות פורטפוליו נכסי החברה:

נכון ל 31 במרץ 2019, פורטפוליו נכסי החברה כולל 103 נכסים מניבים, 2 פרויקטים בשלבי תכנון ובנייה מתקדמים ו-5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום, בשווי כולל של 11 מיליארד ש"ח. 55% משווי הנכסים הינם משרדים, 21% מסחר, 16% לוגיסטיקה ופארקי תעשייה 6% סופרמרקטים ו 2% אחרים. נכסים אלו פזורים ברחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה (89%) ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש.

תל-אביב רבתי

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

טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי ביקוש

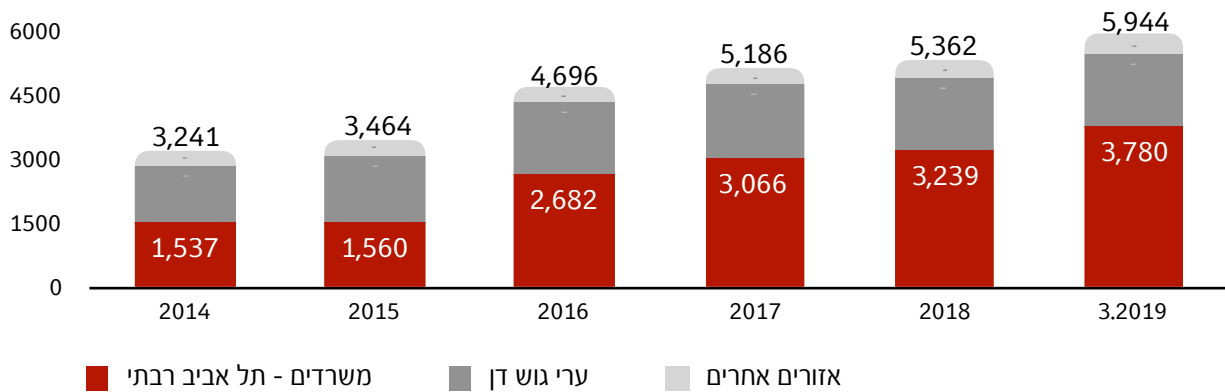
אזורים אחרים	ערי גוש דן	תל אביב רבתי
חדרה	נתניה	תל אביב
קיסריה	הרצליה	רמת גן
אור עקיבא	כפר סבא	גבעתיים
רחובות	רעננה	
ירושלים	ראש העין	
מודיעין	פתח תקווה	
אשדוד	קריית אוננו	
ראש פינה	חולון	
צפת	ראש"צ	
קיבוץ אלונים	בת ים	
מעלות	לוד	
נהריה		
כרמיאל		
עכו		
קריות		
חיפה		
אשקלון		
דימונה		
באר שבע		



תוכנית תא/5000 (תל-אביב 5000)

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

בהמשך לאמור לעיל נכסי הנדל"ן בחברה בפילוח משרדים מהווים כ 55% משווי נכסי החברה, נתח שווי נכסי המשרדים צמח מ- 3.2 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 5.9 מיליארד ש"ח נכון ל-31 במרץ 2019. נתח שווי המשרדים בתל אביב רבתי צמח מ- 1.5 מיליארד ש"ח בשנת 2014 ל- 3.8 מיליארד ש"ח נכון ל- 31 במרץ 2019. נכסי החברה בתחום המשרדים בתל אביב רבתי הינם נכסי פריים- הנהנים מביקושים גוברים, נגישות תחבורתית וקירבה לגופי עוגן כגון בתי משפט/מרכזים רפואיים. על כן בחרה החברה להציג פילוח נוסף של נכסים בשימוש משרדים בתל אביב רבתי.



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

שכ"ד ממוצע חודשי 1-3.19	שיעור מסך הנדל"ן באחוזים	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.3.19	זסא ל 1-3.19	שטח עילי ליום 31.3.19	אזור גיאוגרפי
בש"ח למ"ר		באלפי ש"ח	באלפי ש"ח	מ"ר	
101	64%	3,780,221	54,386	200,938	תל אביב רבתי
65	29%	1,693,526	30,505	142,711	ערי גוש דן
56	7%	469,813	7,949	47,216	אזורים אחרים
82	100%	5,943,560	92,840	390,865	סך הכל



לחברה 2 פרויקטים בשלבי בניה אשר חלק החברה בהם הינו 69 אלף מ"ר עילי. היקף ההשקעה הצפוי הכולל בפרויקטים הינו 0.8 מיליארד ש"ח (חלק החברה) ויתרת ההשקעה הצפויה בהם במהלך 3 השנים הבאות הינה 0.6 מיליארד ש"ח.

פרויקט משרדים חולון

ביולי 2016, זכתה החברה במכרז שניהלה עיריית חולון להקמת פרויקט למשרדים ותעשייה עתירת ידע באזור התעשייה בחולון, במסגרת עסקת קומבינציה עם העירייה, על פיה בתמורה להעמדת המקרקעין לפרויקט תקבל העירייה 22.2% מהזכויות במבנה, כאשר החברה תתכן ותקים את הפרויקט ובתמורה העירייה תחכיר לחברה את חלק החברה בפרויקט לתקופה של 99 שנים ממועד השלמת בנייתו, עם אופציה להארכת תקופת החכירה ב-99 שנים נוספות. הפרויקט מוקם על חטיבת קרקע בשטח של 11 דונם, המצויה בחלקו הדרום-מערבי של אזור התעשייה ג' בחולון, בפינת הרחובות המלאכה, שדרות ירושלים. בצומת זאת מתוכננת תחנת רכבת קלה קו ירוק (על פי פרסומי נת"ע בעתיד תחבר תחנה זו לתחנת קו מטר 3M). הפרויקט יכלול מגדל משרדים בן 20 קומות בשטח עילי כולל של 56 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות, זאת לאחר תוספת זכויות בנייה לפרויקט בהיקף של 20 אלף מ"ר (חלק החברה 77.8%). המגדל ייבנה ויופעל ככנס מניב להשכרה שינוהל באמצעות חברת ניהול משותפת לחברה ולעירייה. הפרויקט נמצא בסיום הקמת שלד מרתפי חנייה ותחילת עבודות שלד מבנה עילי. להערכת החברה בניית הפרויקט תושלם במהלך שנת 2021. היקף ההשקעה של החברה בהקמת הפרויקט מוערך על ידה בסך של 515 מיליון ש"ח. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בכנס 119 מיליון ש"ח.

פרויקט לוגיסטיקה במודיעין

בדצמבר 2016, רכשה החברה מרשות מקרקעי ישראל מגרש בשטח של 34 דונם במודיעין, וזאת תמורת סך של 70 מיליון ש"ח עבור דמי חכירה מהוונים והוצאות פיתוח. במאי 2018, התקשרה החברה עם שופרסל בע"מ בהסכם לפיו תמכור החברה לשופרסל 25% מזכויות החכירה במקרקעין. הוסכם שהצדדים יקימו במשותף, מרכז לוגיסטי של 34,000 מ"ר ומבנה משרדים בהיקף של 6,000 מ"ר (החברה פועלת להגדלת שטחי הבניה במגרש). המרכז הלוגיסטי מושכר לשופרסל לתקופה של 15 שנים עם אופציה להארכת התקופה. היקף ההשקעה הצפוי לשותפות בבניית הפרויקט נאמד ב- 330 מיליון ש"ח (חלק החברה בהשקעה (75%) מוערך ב- 250 מיליון ש"ח). ההכנסה הצפויה לחברה מוערכת ב- 20 מיליון ש"ח לשנה. נכון לתאריך הדוח, הפרויקט נמצא בשלבי גמר עבודות עפר ועבודות ביסוס, ראשי כלונס ועמודים טרומיים של המרלוג' וכן עבודות דיפון מרתף מבנה המשרדים. עד לתאריך הדוח על המצב הכספי הושקעו בכנס 94 מיליון ש"ח (חלק החברה 75%).



לחברה 5 פרויקטים בשלבי תכנון וייזום לטווח הבינוני (8-3 שנים), אשר טרם נתקבלה החלטה להקים. חלק החברה בהם הינו 169 אלף מ"ר עילי והיקף ההשקעה הכולל הצפוי בפרויקטים לשנים הקרובות הינו 2 מיליארד ש"ח (חלק החברה).

ToHa 2 (מתחם תוצרת הארץ)

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

מתחם הלח"י בני ברק

בחודשים יולי ונובמבר 2018, חתמה החברה על הסכם ותוספת להסכם, בהתאמה, עם חב' אלייד נדל"ן בע"מ ("אלייד") לפיו תעביר אלייד, באמצעות מכר, מחצית מזכויות החכירה המהוונות (בכפוף לחתימת אלייד על הסכם חכירה מהוון חדש עם רשות מקרקעי ישראל) במגרש בשטח של כ- 16.4 דונם ברחוב הלח"י בבני ברק תמורת סך של 100 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. המגרש ממוקם במתחם העסקים הצפוני של בני ברק, בצמוד (מדרום) לפארק הירקון ולמתחם רמת החייל ובסמיכות לקניון איילון. הצדדים יפעלו במשותף לתכנון, הקמה ובנייה של פרויקט למשרדים ומסחר על המגרש, שיכלול 75,000 מ"ר עילי לשיווק (מתוכם 62,000 מ"ר משרדים וכ- 13,000 מ"ר שטחי מסחר). ההשקעה בהקמת הפרויקט (כולל מרכיב הקרקע וללא התאמות לשוכרים והיוונים) מוערכת על ידי הצדדים בסך של כ- 800 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).

מתחם ה-1000 ראשון לציון מערב

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

פלטינום שלב ב'

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

קרקע בצומת כפר סבא רעננה צפון

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



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 וכי"ב נתונים שאינם בשליטת הקבוצה ולפיכך, אין וודאות כי פרויקטים אלה אכן יצאו לפועל.

להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי בניה ליום 31.3.19:



שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	שיעור החזקה	שטח קרקע 100% (בדונם)	מ"ר לשיווק עילי 100%	מועד סיום משוער	שווי הפרויקט בספרי החברה ליום 31.3.19	עלות בניה משוערת כולל קרקע	יתרה להשלמה ליום 31.3.19	NOI צפוי באכלוס הפרויקט
חלק החברה - במיליוני ש"ח										
אמות חולון	חולון	משרדים	77.8%	11	56,000	2021	119	515	396	42
אמות מודיעין	מודיעין	לוגיסטיקה	75%	34	34,000	2020	71	250	179	20
סך הכל				45	90,000		190	765	575	62



אמות חולון



אמות מודיעין

להלן ריכוז נתונים אודות פרויקטים בשלבי תכנון וייזום ליום 31.3.19:



שם הנכס	מיקום	שימוש עיקרי	מ"ר לשיווק עילי- 100%	שיעור החזקה	מ"ר לשיווק עילי - חלק החברה	עלות בניה משוערת כולל קרקע (*) - חלק החברה במיליוני ש"ח
ToHa 2	תל אביב	משרדים	140,000	50%	70,000	1,000
מתחם הלח"י	בני ברק צפון	משרדים	75,000	50%	37,500	400
מתחם ה- 1000	ראשון לציון- מערב	משרדים	19,000	100%	19,000	180
פלטנום שלב ב' (**)	פתח תקווה	משרדים	27,000	100%	27,000	210
קרקע בצומת כפר- סבא רעננה צפון	כפר סבא	משרדים	30,000	50%	15,000	160
סך הכל			291,000		168,500	1,950

(*) עלות הבניה כוללת מרכיב הקרקע ואינה כוללת התאמות לשוכרים והיונים.

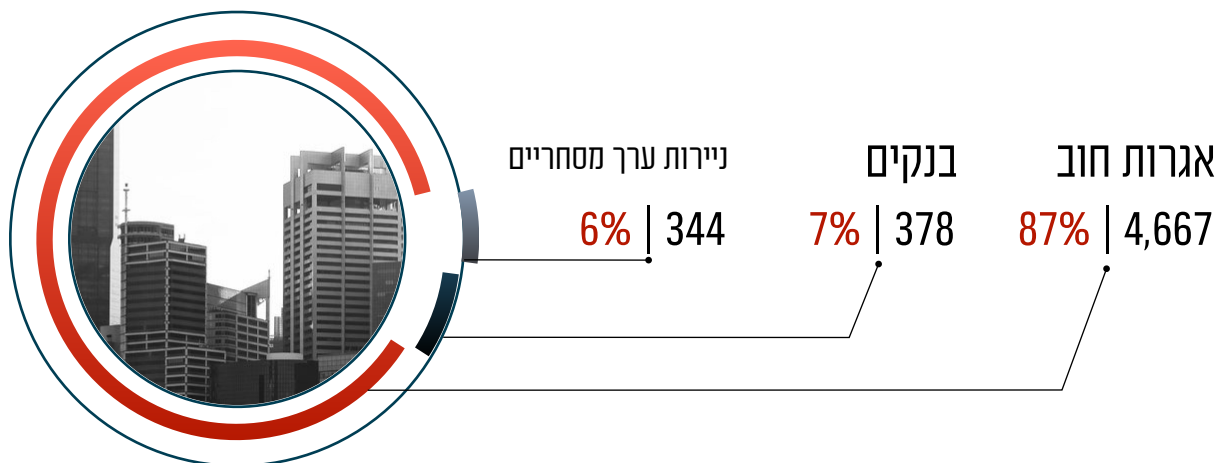
(**) בכפוף להשלמת רכישת זכויות בניה נוספות על מנת לבנות מגדל תואם לפלטנום שלב א.



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

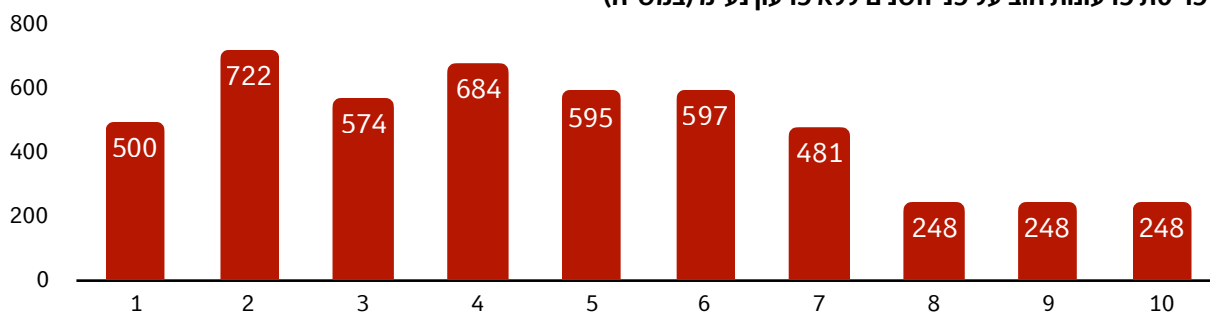
ניהול מבנה החוב

מדיניות החברה הינה שמירה על שיעור מינוף יעיל אשר משלב בין האינטרסים של בעלי החוב ובעלי מניות החברה ובנוסף גיוס חוב לא מובטח במח"מ ארוך. החוב הכולל ברוטו של החברה ליום 31 במרץ, 2019 מסתכם ב- 5.4 מיליארד ש"ח. מח"מ החוב הכולל הינו 4.2 שנים והריבית המשוקללת הינה 2.63% צמודת מדד (כולל נעמ"ם 2.50%).



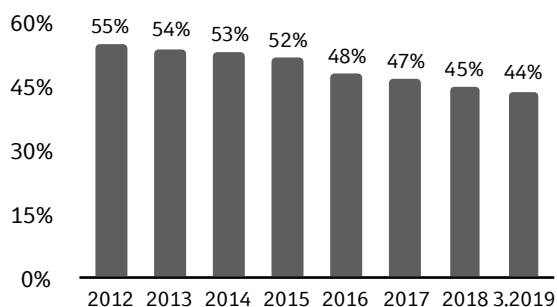
נכון לתאריך הדוח לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך 800 מיליון ש"ח ונכסים בלתי משועבדים בהיקף של 97% מנכסי החברה, אשר מאפשרים לחברה גמישות בעיתות משבר ויכולת ניצול הזדמנויות משמעותיות.

פריסת פרעונות חוב על פני השנים ללא פרעון נע"מ (במש"ח)

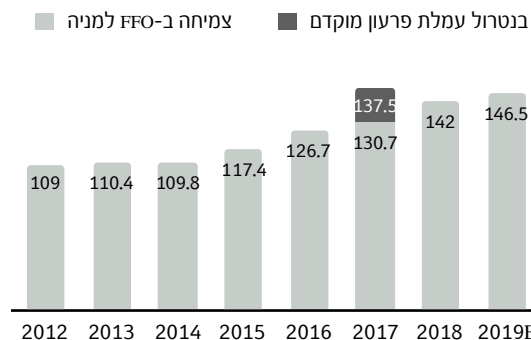


הפרעונות מתייחסים לשנה המתחילה ב 1 באפריל ומסתיימת ב 31 במרץ, של כל שנה.

ירידה בשיעור המינוף באחוזים



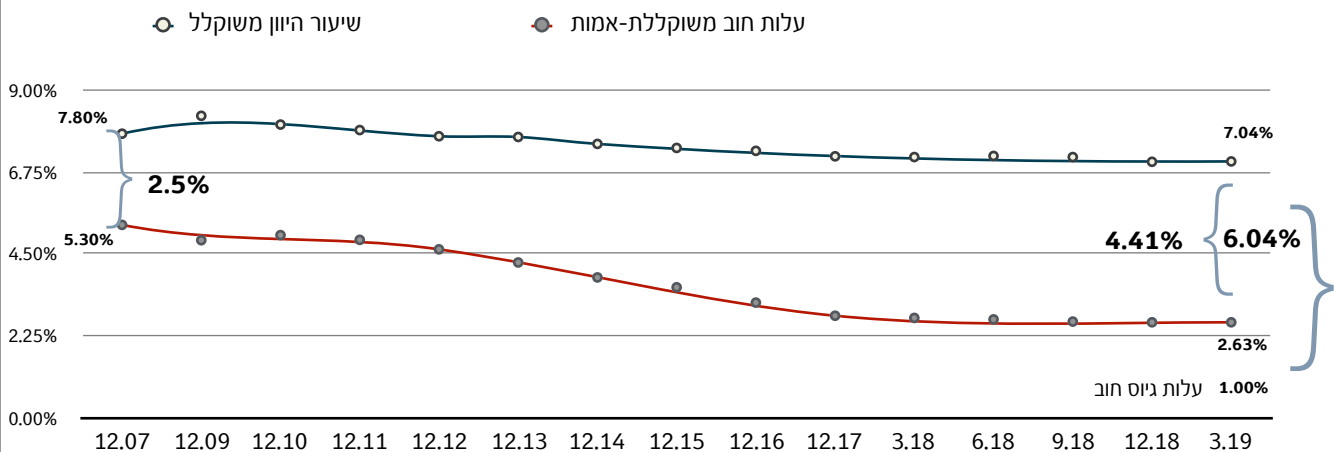
צמיחה ב FFO למניה, תוך ירידה בשיעור המינוף במש"ח



2028	2027	2026	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	במיליוני ש"ח
248	248	467	494	597	595	576	576	615	504	סך פרעונות קרן ללא נע"מ
2.1%	2.1%	2.1%	2.2%	2.3%	2.2%	2.9%	2.9%	3.1%	3.9%	ריבית אפקטיבית חוב נפרע

הטבלה לעיל מתארת את הריבית האפקטיבית המשוקללת של פרעונות החוב השוטף בשנים 2019-2028. על סמך ריביות אלה ניתן לדעת מה יהיה היקף החסכון בריבית ובהוצאות המימון בגין מחזור החובות וגיוס בריבית נמוכה יותר. מחזור חוב בריבית גיוס הנמוכה מהריבית האפקטיבית של החוב הנפרע, תורמת להקטנת הוצאות המימון ולעלייה ברווחיות החברה.

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



עלות גיוס חוב מבוססת על אג"ח אמות (סדרה ד'), מח"מ כ 5.84 שנים, לפי מחיר שוק ליום 13 במאי 2019.

(Net Operating Income) NOI

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

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

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

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

באלפי ש"ח	רבעון 1 2019	רבעון 4 2018	רבעון 3 2018	רבעון 2 2018	רבעון 1 2018
נכסים זהים בתקופה	170,359	168,440	168,171	170,508	167,036
נכסים שנרכשו/מיונו לנדל"ן להשקעה	4,831	2,345	1,535	323	121
NOI - סך הכל	175,190	170,785	169,706	170,831	167,157

ה-NOI בתקופה המדווחת הסתכם לכ-175 מיליון ש"ח לעומת כ-167 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, המהווה **גידול של 5%**. ה-NOI Same Property ברבעון הנוכחי עלה ב-2% 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, 2019:

מיליוני ש"ח	
10,801	נדל"ן להשקעה בדוח מאוחד מורחב ליום 31 במרץ, 2019
(76)	בניכוי - שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
10,725	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2019
(348)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
113	השקעות צפויות
10,490	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2019
175	NOI רבעון ראשון 2019 בישראל
700	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2019
38	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
738	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.04%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

(*) NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 23.

(Funds From Operations) FFO

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

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

יש להדגיש כי ה-FFO:

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

להלן חישוב ה- FFO (באלפי ש"ח):

2018	1-3.18	1-3.19	
566,887	78,408	104,059	רווח נקי לתקופה
(269,965)	19,921	-	התאמת שווי הוגן
131,923	24,551	26,537	מיסים נדחים, מס שבח ואחרות
5,988	1,294	1,303	הפחתת כתבי אופציה
1,875	(151)	406	פחת ושונות
436,708	124,023	132,305	FFO נומינלי
40,586	(7,484)	(10,687)	נוסף - הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
477,294	116,539	121,618	FFO ריאלי
336,320	325,301	348,565	מספר מניות משוקלל
142.0	35.8	34.9	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת תקופה מקבילה אשתקד מסתכמת בסך של כ-5 מיליון ש"ח (כ-4%) ומוסברת בעיקרה מעלייה ב-EBITDA בתוספת ירידה בעלויות המימון הריאליות ובניכוי גידול בעלויות המס. FFO למניה בתקופה המדווחת הסתכם ל-34.9 אגורות, לעומת 35.8 אגורות בתקופה מקבילה אשתקד המהווה קיטון של 3% וזאת אגב גידול של 7% במספר המניות המשוקלל וירידה של 6% בשיעור המינוף.

תחזית לשנת 2019

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

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

- מדד המחירים לצרכן- שינוי שנתי 1%-0%.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי הסכמי שכירות שוטפים בשנת 2019.
- ה-NOI הצפוי בגין מגדל ToHa1 בשנת 2019 הינו בסך של 27 מיליון ש"ח וה-FFO הצפוי הינו בסך של 16 מיליון ש"ח (עקב רישום עלויות המימון בגין עלות הנכס לדוח רווח והפסד).

בפועל 2018	תחזית 2019	בפועל 1-3.19	
678	717-727	175	NOI (במיליוני ש"ח)
477	510-520	122	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
142	(*) 145-148	34.9	FFO למניה (באגורות)

(*) בעקבות הנפקת 7.3 מיליון רגילות, בחודש אפריל 2019, ה-FFO למניה ידולל בשיעור של כ-1.5% (2 אגורות למניה).

ToHa1 תחזית

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

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

תוצאות הפעילות לפי דוחות כספיים מאוחדים IFRS11:

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

הערות והסברים	לתקופה		
	1-3.18	1-3.19	
גידול של כ-5 מיליון ש"ח נובע מרכישת נכסים חדשים ומאכלוס נכס שהקמתו הסתיימה	174	182	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	15	15	עלות השכרת הנכסים
בתקופה מקבילה נזקפו עלויות עסקה לדוח רווח והפסד	(20)	-	התאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה, נטו
	11	11	הוצאות הנהלה וכלליות
הקיטון נובע מחסכון בריבית הריאלית ומשינוי בהפרשי הצמדה ושער	24	20	הוצאות מימון, נטו
	29	36	הוצאות מיסים על ההכנסה
	78	104	רווח נקי

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

הערות והסברים	ליום 31.12.18	ליום 31.3.19	
העלייה נובעת בעיקרה מסיווג נכס ToHa1 לנדל"ן מניב	9,787	10,343	סך נדל"ן להשקעה מניב
לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בהיקף של 800 מיליון ש"ח	(665)	(826)	הון חוזר
	5,032	4,940	חוב פיננסי, נטו
	4,837	4,773	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

תזרימי מזומנים

תזרים המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם ל-127 מיליון ש"ח לעומת סך של 105 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

- לתאריך פרסום הדוח לחברה שלוש מסגרות אשראי מאושרות בסך של 800 מיליון ש"ח, הניתנות למשיכה מיידית.
1. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2020.
 2. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח בתוקף עד 31 בדצמבר, 2019.
 3. מסגרת אשראי מגוף מוסדי בישראל בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח עד מאי 2022.

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

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

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

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

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

גרעון בהון חוזר

הגרעון בהון החוזר ליום 31 במרץ 2019 הסתכם לסך של 826 מיליון ש"ח בדוחות המאוחדים. לחברה מסגרות אשראי שאינן מנוצלות מבנקים ומוסדות לזמן ארוך הניתנות למשיכה מיידית בהיקף של כ-800 מיליון ש"ח ומלוא נכסיה לא משועבדים. לאור זאת, לדעת דירקטוריון החברה, קיום גרעון בהון החוזר, שנובע ממדיניות החברה להחזקת מסגרות אשראי לא מנוצלות לזמן ארוך חלף מזומנים ופיקדונות, אינו מצביע על בעיית נזילות.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-5.7 מיליארד ש"ח, מתוכן 4.8 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-10.3 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך.

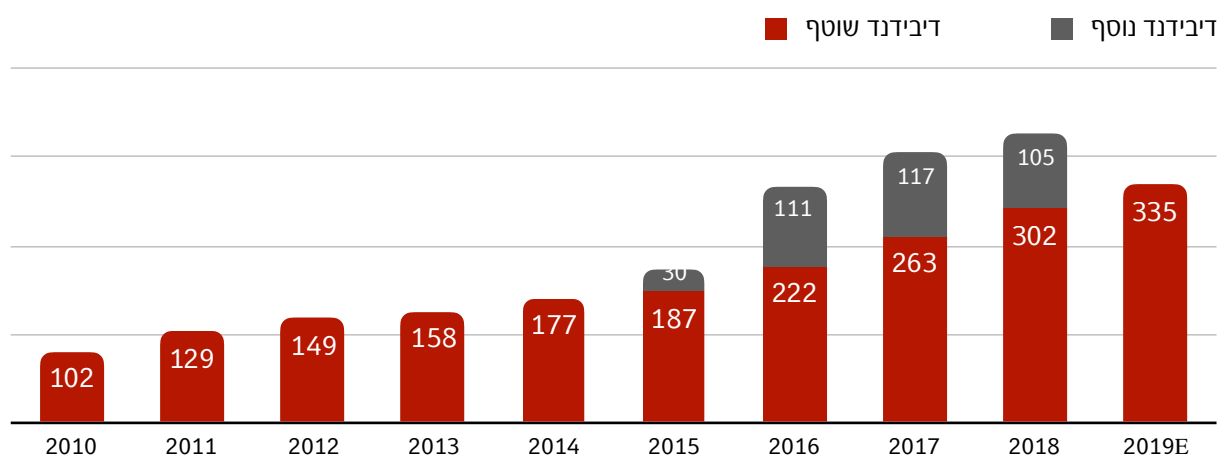
הון עצמי

ההון העצמי ליום 31.3.19 הסתכם לסך של 4.77 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 13.68 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.18 הסתכם לסך של 4.84 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 13.93 ש"ח).

מדיניות דיבידנד

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

בהתאם למדיניות הנ"ל, הכריזה החברה בחודש מרץ 2019 על דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2019 בסך של 23 אגורות למניה (80 מיליון ש"ח) אשר שולם באפריל 2019. בחודש מאי 2019 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון השני בסך 23 אגורות למניה (82 מיליון ש"ח).



במבט קדימה

בכוונת החברה להמשיך ולפעול על פי אותה אסטרטגיה ארוכת טווח בה פעלה עד כה, חיזוק פורטפוליו הנכסים של החברה על ידי רכישות נכסים חדשים ועל ידי הקמה וייזום של נכסים נוספים, זאת במקביל לשילוב מאוזן בין הקצאת הון והקצאת חוב על מנת לספק לחברה את המקורות הראויים לשרת את צרכיה תוך שאיפה מתמדת למצוינות.

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

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך:

14 במאי, 2019

נספחים

- נספח א' - דוחות מאוחדים מורחבים
- נספח ב' - היבטי ממשל תאגידי
- נספח ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד
- נספח ד' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב
- נספח ה' - דוח בסיסי הצמדה
- נספח ו' - דוחות נפרדים

נספח א'

דוחות מאוחדים מורחבים

1.2 דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ		
2018	2018	2019	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
742,877	182,560	190,845	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה
64,398	15,403	15,655	עלות השכרת הנכסים והפעלתם
678,479	167,157	175,190	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
269,965	(19,921)	-	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
948,444	147,236	175,190	
49,076	12,004	12,922	הוצאות הנהלה וכלליות
2,010	502	500	תרומות
(54)	99	212	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
897,412	134,631	161,556	רווח מפעולות רגילות
(175,285)	(25,436)	(20,050)	הוצאות מימון, נטו
722,127	109,195	141,506	רווח לפני מסים על ההכנסה
(155,240)	(30,787)	(37,447)	מסים על ההכנסה
566,887	78,408	104,059	רווח נקי לתקופה
			מיוחס ל:
566,891	78,409	104,060	בעלים של החברה האם
(4)	(1)	(1)	זכויות שאינן מקנות שליטה
566,887	78,408	104,059	

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ 2019:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
844,455	58,881	347,695	38,483	399,396	חלויות שוטפות
721,725	44,451	4,368	40,164	632,742	שנה שנייה
574,467	2,481	4,615	41,920	525,451	שנה שלישית
684,021	487	4,877	43,751	634,906	שנה רביעית
2,414,864	2,919	-	105,558	2,306,387	שנה חמישית ואילך
5,239,532	109,219	361,555	269,876	4,498,882	סך הכל פירעונות
149,834					יתרת פרמיה אגרות חוב ואחר
5,389,366					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

נספח ב'

היבטי ממשל תאגידי

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

נכון ליום פרסום דוח זה מונה דירקטוריון החברה 9 (תשעה) דירקטורים³, מתוכם 7 (שבעה) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. 5 (חמישה) מחברי הדירקטוריון הינם בגדר דירקטורים בלתי תלויים כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: "חוק החברות")⁴. בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, קבע דירקטוריון החברה כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה הינו שני דירקטורים. מספר זה נקבע בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה, בתחומי פעילותה, בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו, הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי וחשבונאי, המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה והליווי החשבונאי הצמוד שניתן על ידי רואי החשבון של החברה.

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

ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד

פרטי המבקר הפנימי

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

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

ייחוד פעולות

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

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

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

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

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

מבקר חיצוני

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

היקף העסקה

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

תכנית הביקורת

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

החזקות מהותיות בתאגידים

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

תקנים מקצועיים

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

מבקר חיצוני

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

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי

מנכ"ל החברה.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

תגמול

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-220 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים. בשנת 2018 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-148 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

ג. הדירקטוריון

בתקופה המדווחת קיים הדירקטוריון שתי ישיבות 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 ודוחו על עסקאות המעוררות חשש לעניין אישי של נושאי משרה או בעלי שליטה, איסור שימוש במידע פנים, מניעת תרמית ומניפולציה, קיום מנגנוני פיקוח, דיווח ובקרה וכן קביעת כללי פעילות והתנהגות לצד תהליכי עבודה שמטרתם ליצור בקרות על תהליכים מרכזיים בנושאים המוסדרים במסגרתם, דרכי טיפול והפקת לקחים.

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

ה. תרומות

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

נספח ג'

הראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד



אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב

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

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

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

הליכים משפטיים

בהמשך למתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2018 בביאור 16א', נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 18 תביעות משפטיות בסכום כספי כולל של כ- 112 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-104 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-18 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין. לצורך אומדן הפרשות אלו מתקבלות אצל האחראי לעניינים המשפטיים של החברה, לגבי מרבית ההליכים, חוות דעת משפטית מיועצים משפטיים חיצוניים, אשר נבחנות על ידי הגורם המוסמך בחברה כמו גם על ידי הנהלתה. מטבע הדברים בנוגע להליכים משפטיים, הערכותיהם של היועצים החיצוניים, כמו גם התייחסותה של החברה להערכתם, מושפעים בשלב המשפטי בו מצוי ההליך, ניסיון משפטי נצבר במקרים דומים, וניסיונם של המעורבים בסוגיה. זאת ועוד, בליבתו של כל הליך משפטי קיימת אי וודאות, אשר התממשותה לכדי מוגמרות מתרחשת בדרך כלל לקראת סיומו של הברור המשפטי ולעיתים אף רק לאחר שניתן פסק דין סופי על ידי בית משפט. משכך, תוצאותיו הכספיות הסופיות של הליך משפטי עשויות להיות שונות, לעיתים בהיקף מהותי, מהאומדנים שנקבעו לגבי.

נספח ד'

גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי הציבור



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

ד1': להלן נתונים עדכניים ליום 31.3.19 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

סה"כ	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	אגרות חוב	(באלפים)
	(סדרה ה')	(סדרה ד')	(סדרה ב')	(סדרה ג')	(סדרה א')	
	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 נקוב במועד ההנפקה
4,421,463	1,085,213	1,649,616	1,359,546	198,104	128,984	ערך נקוב ליום 31.3.19
4,489,500	1,085,213	1,649,616	1,386,649	214,582	153,440	ערך נקוב צמוד ליום 31.3.19
4,671,060	1,105,761	1,758,859	1,435,003	217,987	153,450	ערך בדוחות הכספיים ליום 31.3.19
5,048,642	1,154,015	1,911,410	1,587,678	233,406	162,133	שווי בורסאי ליום 31.3.19
105,478	8,558	39,325	49,487	2,525	5,583	ריבית שנצברה ליום 31.3.19
	3.39%	3.20%	4.80%	4.90%	4.95%	שיעור ריבית קבועה לשנה

ד2: להלן נתונים עדכניים ליום 31.3.19 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה:

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 29.7.2018 מספר אסמכתא 2018-15-070302.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג נירות-ערך בע"מ ראה דוח מידי שפרסמה החברה ביום 3.1.2019 מספר אסמכתא 2019-01-001372.

אגרות החוב (סדרה ב') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
<ul style="list-style-type: none"> • שינוי שליטה; 	חברת אלוני חץ בעלת שליטה בחברה	עומדים בתנאי
<ul style="list-style-type: none"> • יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-SOX מתוקן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה). 	6.61	עומדים בתנאי
<ul style="list-style-type: none"> • דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB- (מינוס) שני רבעונים ברציפות; 	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
<ul style="list-style-type: none"> • הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים; 	51%	עומדים בתנאי
<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'), כגבוה. 	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-10.9 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'.	עומדים בתנאי
<ul style="list-style-type: none"> • דרישה לפירעון מידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב. 	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
<ul style="list-style-type: none"> • הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים; 	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי



אגרות החוב (סדרה ד) כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	4.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפית של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה).	6.61	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו BBB - BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	51%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-10.9 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ה'.	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלוואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסוימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:		
אמת המידה	היחס נכון לתאריך הדוחות	סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח
הונה העצמי של החברה גבוה מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;	4.8	עומדים בתנאי
יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפית של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשויים במאזן המאוחד של החברה).	6.61	עומדים בתנאי
דרוג אגרות החוב (סדרה ה') הינו BBB - BBB מינוס) שני רבעונים ברציפות;	Aa2/Stable	עומדים בתנאי
הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;	51%	עומדים בתנאי
שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ה'), כגבוה.	שווי נכסי החברה הבלתי משועבדים הינו כ-10.9 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ה'.	עומדים בתנאי
דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.	לא קיימת דרישה כזו	עומדים בתנאי
הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסוימים;	לא התקיימו הנסיבות דגן	עומדים בתנאי

נספח ה'

דוח בסיסי הצמדה

נספח ה' - דוח בסיס הצמדה לפי דוחות מאוחדים IFRS11 ליום 31 במרץ, 2019 (באלפי ש"ח):

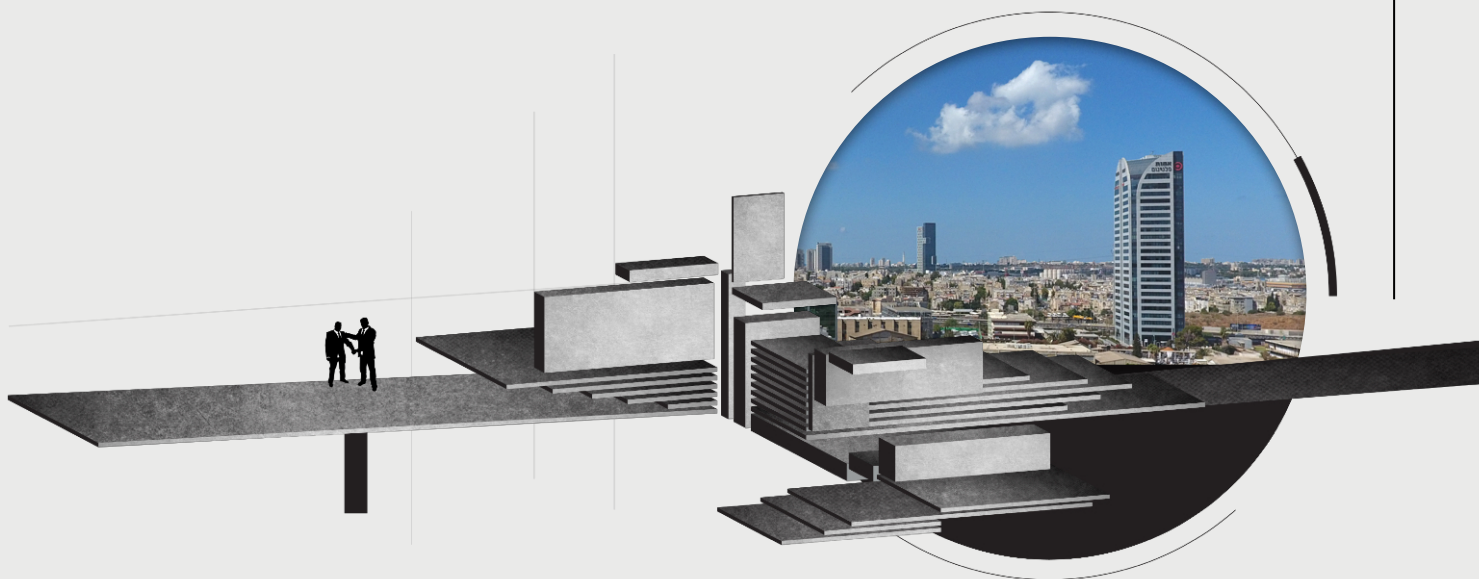
סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים	ללא הצמדה	הצמדה למדד	
אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
				רכוש שוטף
340,157	-	340,157	-	מזומנים ושווי מזומנים
18,936	-	18,936	-	לקוחות
85	85	-	-	נכסי מס שוטפים, נטו
38,861	9,195	29,666	-	חייבים ויתרות חובה
398,039	9,280	388,759	-	
445,036	313,346	3,406	128,283	השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
20,473	19,886	587	-	יתרות חובה לזמן ארוך
863,548	342,512	392,752	128,283	סך נכסים כספיים
10,680,709	10,680,709	-	-	נדל"ן להשקעה
37,272	37,272	-	-	רכוש קבוע, נטו
10,717,981	10,717,981	-	-	סך נכסים לא כספיים
11,581,529	11,060,493	392,752	128,283	סך הנכסים
				התחייבויות שוטפות
785,574	-	343,562	442,012	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
24,319	-	24,319	-	ספקים ונותני שירותים
29,077	29,077	-	-	התחייבויות מס שוטפות
163,263	16,678	40,278	106,307	זכאים ויתרות זכות
36,564	-	36,564	-	זכאים בגין נדל"ן להשקעה
184,971	-	184,971	-	דיבידנד לשלם
1,223,768	45,755	629,694	548,319	סך התחייבויות שוטפות
				התחייבויות שאינן שוטפות
4,263,180	-	239,856	4,023,324	אגרות חוב
231,395	-	-	231,395	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
4,494,575	-	239,856	4,254,719	
5,718,343	45,755	869,550	4,803,038	סך התחייבויות כספיות
993,763	993,763	-	-	מיסים נדחים
17,821	17,821	-	-	הפרשות
78,393	24,916	22,394	31,083	אחרות
1,089,977	1,036,500	22,394	31,083	סך התחייבויות לא כספיות
6,808,320	1,082,255	891,944	4,834,121	סך ההתחייבויות
(4,854,795)	296,757	(476,797)	(4,674,755)	עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

נספח ו'

דוחות נפרדים

הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה





דוחות כספיים מאוחדים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2019

אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019**

(בלתי מבוקרים)

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019**

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-47	דוח הדירקטוריון
48	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
49	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
50	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
51	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
52-54	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
55-56	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
57-59	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
60-67	דוחות כספיים נפרדים
68-70	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של **אמות השקעות בע"מ** החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2019 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 2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 38% 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-263,957 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2019, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- 3,453 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 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 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, 14 במאי 2019

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | 079: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
297,703	44,524	340,157
18,740	22,765	18,936
84	57	85
32,795	34,195	38,861
349,322	101,541	398,039
9,786,501	9,461,659	10,342,832
803,438	529,834	337,877
10,589,939	9,991,493	10,680,709
442,528	453,883	445,036
19,315	23,104	20,473
37,768	38,546	37,272
11,089,550	10,507,026	11,183,490
11,438,872	10,608,567	11,581,529
789,210	685,011	785,574
21,353	28,975	24,319
23,390	16,797	29,077
142,185	157,540	163,263
37,739	11,175	36,564
-	-	184,971
1,013,877	899,498	1,223,768
4,299,179	4,060,943	4,263,180
241,907	515,069	231,395
17,821	17,821	17,821
61,650	39,193	78,393
967,615	881,539	993,763
5,588,172	5,514,565	5,584,552
4,836,865	4,194,543	4,773,252
(42)	(39)	(43)
4,836,823	4,194,504	4,773,209
11,438,872	10,608,567	11,581,529

רכוש שוטף

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

רכוש בלתי שוטף

נדליין להשקעה
נדליין להשקעה בהקמה

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

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

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

דיבידנד לשלם

סך-הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

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

הון

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

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.
14 במאי, 2019

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
707,672	173,950	181,951
61,290	14,659	15,022
646,382	159,291	166,929
262,975	(19,937)	-
909,357	139,354	166,929
44,531	10,746	11,384
2,010	502	500
(48)	103	58
862,864	128,003	154,987
6,618	576	1,026
(171,591)	(24,278)	(20,800)
(164,973)	(23,702)	(19,774)
18,656	3,473	4,683
716,547	107,774	139,896
(149,660)	(29,366)	(35,837)
566,887	78,408	104,059
566,891	78,409	104,060
(4)	(1)	(1)
566,887	78,408	104,059
1.69	0.24	0.30
1.68	0.24	0.30
336,320	325,301	348,565
337,282	328,266	349,397

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

הוצאות הנהלה וכלליות
תרומות
הוצאות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון

הוצאות מימון, 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	
2018	2018	2019
מבוקר	בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
566,887	78,408	104,059
(18)	122	(311)
<u>566,869</u>	<u>78,530</u>	<u>103,748</u>
566,873	78,531	103,749
(4)	(1)	(1)
<u>566,869</u>	<u>78,530</u>	<u>103,748</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 השינויים בהון
(בלתי מבוקר)

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ		קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות		תקבולים על חשבון כתבי אופציות		פרמיה על מניות		הון המניות
			עודפים	ואחרות	אופציות	מניות	הון המניות				
			אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
4,836,823	42-	4,836,865	37	1,834,332	8,144	15,466	2,590,924	387,962	יתרה ליום 1 בינואר 2019		
104,059	(1)	104,060	-	104,060	-	-	-	-	רווח נקי לתקופה		
(311)	-	(311)	(311)	-	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר		
103,748	(1)	103,749	(311)	104,060	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה		
16,306	-	16,306	-	-	(1,624)	-	16,378	1,552	מימוש כתבי אופציות לעובדים		
1,236	-	1,236	-	-	1,236	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים		
67	-	67	-	-	67	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים		
(184,971)	-	(184,971)	-	(184,971)	-	-	-	-	דיבידנד שהוכרז וטרם שולם		
4,773,209	(43)	4,773,252	(274)	1,753,421	7,823	15,466	2,607,302	389,514	יתרה ליום 31 במרץ 2019		

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

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

סך-הכל הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ		קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות		הון המניות אלפי ש"ח	
			עודפים אלפי ש"ח	מבוסס מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון המניות אלפי ש"ח		
4,297,445	(38)	4,297,483	55	1,686,909	7,476	2,237,642	365,401	יתרה ליום 1 בינואר 2018
78,408	(1)	78,409	-	78,409	-	-	-	רווח נקי לתקופה
122	-	122	122	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
78,530	(1)	78,531	122	78,409	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
5,964	-	5,964	-	-	(575)	5,999	540	מימוש כתבי אופציות לעובדים
1,227	-	1,227	-	-	1,227	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
67	-	67	-	-	67	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות 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 המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

סך-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות	
4,297,445	(38)	4,297,483	55	1,686,909	7,476	2,237,642	365,401	יתרה ליום 1 בינואר 2018
566,887	(4)	566,891	-	566,891	-	-	-	רווח נקי לתקופה
(18)	-	(18)	(18)	-	-	-	-	סה"כ רווח כולל אחר
566,869	(4)	566,873	(18)	566,891	-	-	-	סה"כ רווח כולל לתקופה
330,857	-	330,857	-	-	15,466	298,010	17,381	הנפקת הון מניות וכתבי אופציה
55,132	-	55,132	-	(5,320)	-	55,272	5,180	מימוש כתבי אופציות לעובדים
5,655	-	5,655	-	5,655	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
333	-	333	-	333	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות לדירקטורים
(419,468)	-	(419,468)	-	(419,468)	-	-	-	דיבידנד שהוכרז ושולם
4,836,823	(42)	4,836,865	37	1,834,332	8,144	2,590,924	387,962	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

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	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
566,887	78,408	104,059
(152,749)	26,565	22,732
414,138	104,973	126,791
(794,122)	(407,112)	(88,837)
107,420	-	-
5,481	2,819	1,316
(782)	248	(32)
(682,003)	(404,045)	(87,553)
-	247,081	-
(37,391)	(9,842)	(9,366)
(419,468)	(188,729)	-
330,857	-	-
652,585	-	-
55,132	5,500	15,326
(264,962)	-	-
(65,334)	(24,563)	(2,744)
251,419	29,447	3,216
(16,446)	(269,625)	42,454
314,149	314,149	297,703
297,703	44,524	340,157

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

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במוץ	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
(262,975)	19,937	-
(18,656)	(3,473)	(4,683)
(1,455)	608	389
4,250	1,250	750
(9,181)	(16,870)	(20,342)
3,601	(935)	(849)
5,988	1,294	1,303
107,970	23,518	26,147
15,358	-	-
1,321	386	492
(153,779)	25,715	3,207
904	(3,118)	(196)
(1,969)	4,326	(2,416)
4,279	489	(1,158)
(686)	(4,169)	(442)
(35)	(40)	(22)
(1,463)	3,362	23,759
1,030	850	19,525
(152,749)	26,565	22,732
15,072	14,990	9,322
-	464	980
-	-	184,971
-	1,250	-
189,858	26,855	30,931
3,875	1,651	1,023
54,893	25,839	4,586
4,250	1,250	750

א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
הפרשי התאמה, ריבית והפחתת פרמיה של אגרות חוב
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מסים נדחים, נטו
תשלום מסים בגין מימוש נכסים - מיוחס לפעילות השקעה
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. עסקאות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
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 שנתיימה ביום 31 במרץ 2019
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2019 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 2018 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

▪ **IFRS 16 "חכירות"**

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

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

התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

ליישום התקן אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

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

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

ליישום התקן אין השפעה מהותית על דוחותיה הכספיים של הקבוצה.

▪ **IFRIC 23 – "עמדות מס לא ודאיות"**

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

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

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2019
 (בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	תאריך הדוחות הכספיים
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
133.429	132.766	3.632	ליום 31 במרץ 2019
131.583	131.189	3.514	ליום 31 במרץ 2018
132.764	133.157	3.748	ליום 31 בדצמבר 2018
%	%	%	שיעורי השינוי:
0.50	(0.29)	(3.09)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2019
(0.10)	(0.30)	1.36	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2018
0.80	1.20	8.10	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן

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

שווי הוגן		שווי הוגן		שווי הוגן		התחייבויות פיננסיות הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות ועסקאות גידור)
ערך בספרים		ערך בספרים		ערך בספרים		
ליום 31 בדצמבר 2018	ליום 31 במרץ 2019	ליום 31 במרץ 2018	ליום 31 במרץ 2019	ליום 31 במרץ 2019	ליום 31 בדצמבר 2018	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
299,530	280,093	326,813	303,105	287,884	269,877	
4,920,414	4,717,891	4,680,537	4,322,433	5,099,215	4,697,792	
5,219,944	4,997,984	5,007,350	4,625,538	5,387,099	4,967,669	

ב. רמות שווי הוגן

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

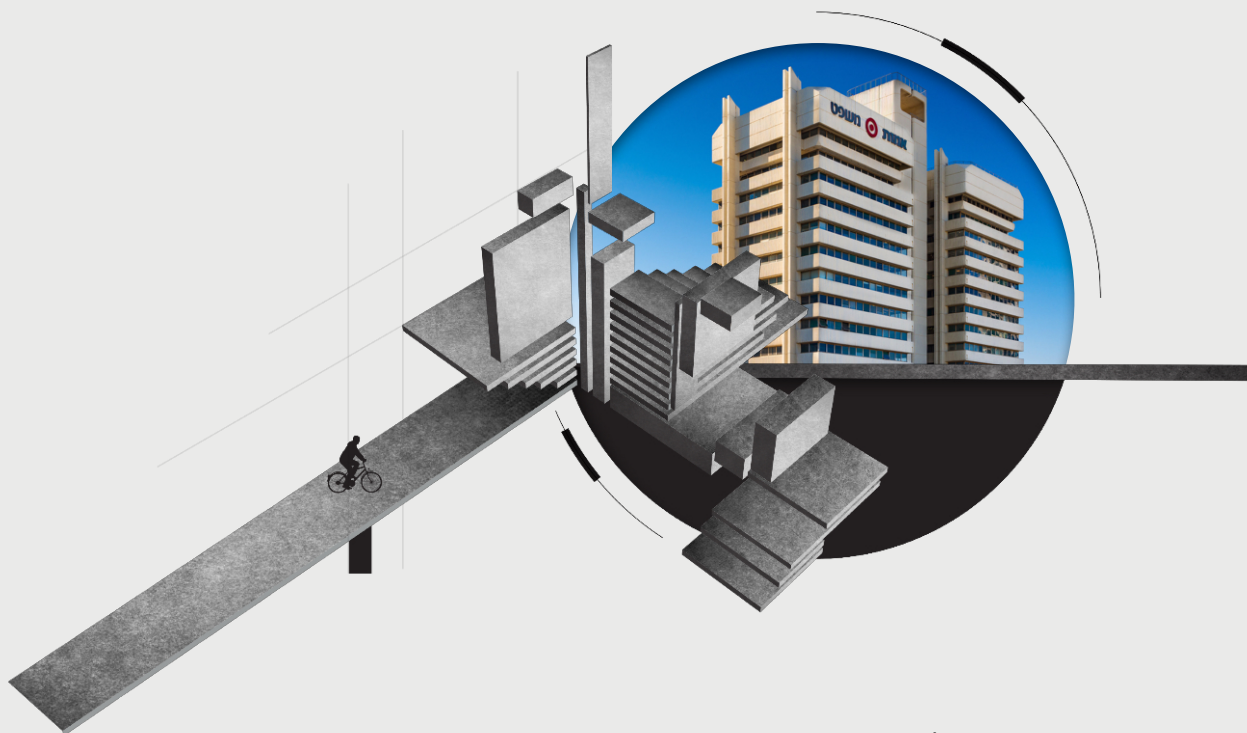
אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2019
(בלתי מבוקר)

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

- א. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים**
- ביום 10 במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית המסגרת בהיקף של 2,653,383 כתבי אופציה, ל-61 ניצעים מתוכם 12 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).
- בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.
- ב. דיבידנד שהוכרז**
- בחודש מרץ 2019, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2019 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 94 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון והשני ישולם דיבידנד בסך של 23 אגורות למניה בכל רבעון וברבעונים השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 24 אגורות למניה בכל רבעון, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.
- בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2019, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2019 בסך של 23 אגורות למניה. בנוסף, במרץ 2019 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד נוסף בגין שנת 2018 בסך של 30 אגורות למניה, סך הדיבידנד אשר שולם באפריל 2019 הינו כ-185 מיליון ש"ח.
- בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מאי 2019 על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2019 בסך של 23 אגורות למניה, (82 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש יוני 2019.
- ג. הנפקה פרטית של הון מניות**
- בחודש אפריל 2019, הנפיקה החברה בהצעה פרטית 7,300,000 מניות רגילות, בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, תמורת סך של כ-150 מיליון ש"ח, ברוטו.
- ד. ToHa 1 (מתחם תוצרת הארץ)**
- בתקופת הדוח השותפות השלימו את הקמת מבנה המשרדים, הכולל 57 אלף מ"ר ברוטו עילי לשיווק ו-950 מקומות חניה (חלק החברה 50%). בחודש ינואר 2019 התקבל אישור איכלוס (טופס 4) והמגדל נמצא בשלבי אכלוס. לאור האמור סיווגה החברה בדוחותיה הכספיים את מבנה המשרדים כאמור מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה, בסך של 0.5 מיליארד ש"ח. נכון לתאריך הדוח, שווקו מלוא שטחי המגדל 57 אלף מ"ר (מתוכם 94% חתומים). במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019 רשמה החברה NOI בגין הנכס בסך של 2.4 מיליון ש"ח (חלק החברה).

דוחות כספיים נפרדים

אמות השקעות. אנשים קודם.
דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2019



אמות השקעות מבית אלוני חץ



אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים נפרדים
ליום 31 במרץ 2019**

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2019

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

60	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
61	נתונים על המצב הכספי
62	נתונים על הרווח והפסד
63	נתונים על הרווח הכולל
64-65	נתונים על תזרימי המזומנים
66	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 ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2019 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 2019 הסתכם לסך של 1,475,651 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 37,671 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 ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב, 14 במאי 2019

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת

מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455

info-nazareth@deloitte.co.il

משרד אילת

המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628

info-ailat@deloitte.co.il

משרד באר שבע

רחוב האנגניה 77, בנין 1
פארק ההייטק, בני'ם נגב
באר שבע, 8470912

טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600

info-beersheva@deloitte.co.il

משרד חיפה

מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528

info-haifa@deloitte.co.il

משרד ירושלים

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

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173

info-jer@deloitte.co.il

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
276,158	25,320	314,469
10,672	12,588	9,088
35,168	50,393	41,951
321,998	88,301	365,508
5,997,592	5,711,035	6,544,926
795,438	511,708	329,877
6,793,030	6,222,743	6,874,803
2,117,546	2,219,846	2,113,556
1,882,769	1,782,414	1,924,899
15,266	18,467	16,761
36,691	37,427	36,214
10,845,302	10,280,897	10,966,233
11,167,300	10,369,198	11,331,741
789,210	685,011	785,574
14,058	21,435	15,707
17,715	8,527	22,930
239,148	264,948	294,918
36,554	10,675	35,379
-	-	184,971
1,096,685	990,596	1,339,479
4,299,179	4,060,943	4,263,180
241,907	513,752	231,394
17,821	17,821	17,821
3,483	5,054	3,780
47,937	24,841	64,138
623,423	561,648	638,697
5,233,750	5,184,059	5,219,010
4,836,865	4,194,543	4,773,252
11,167,300	10,369,198	11,331,741

רכוש שוטף

מזומנים ושווי מזומנים לקוחות

חייבים ויתרות חובה סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה

הלוואות, אגרות חוב ושטרי הון לחברות מוחזקות השקעה בחברות מוחזקות יתרות חובה לזמן ארוך

רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים

ספקים ונותני שירותים

התחייבויות מס שוטפות, נטו

זכאים ויתרות זכות

זכאים בגין נדל"ן להשקעה

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

14 במאי, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2018	2019
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
407,420	99,514	106,276
22,828	5,152	5,819
384,592	94,362	100,457
258,580	(19,937)	-
643,172	74,425	100,457
32,710	7,582	7,751
2,000	500	500
(1,746)	(308)	(257)
610,208	66,651	92,463
83,264	13,027	12,481
(181,009)	(25,676)	(22,580)
512,463	54,002	82,364
163,450	40,229	43,075
675,913	94,231	125,439
109,022	15,822	21,379
566,891	78,409	104,060

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

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הכנסות אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה

מיסים על הכנסה

רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
	ביום 31 במרץ	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
566,891	78,409	104,060
(18)	122	(311)
<u>566,873</u>	<u>78,531</u>	<u>103,749</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	
	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
566,891	78,409	104,060
(341,061)	(31,357)	(24,680)
225,830	47,052	79,380
(758,558)	(396,605)	(79,840)
160,607	55,068	35,568
107,420	-	-
(647)	270	(13)
(491,178)	(341,267)	(44,285)
(419,468)	(188,729)	-
330,857	-	-
652,585	-	-
55,132	5,500	15,326
-	247,081	-
(36,418)	(8,868)	(9,366)
(264,962)	-	-
(65,334)	(24,563)	(2,744)
252,392	30,421	3,216
(12,956)	(263,794)	38,311
289,114	289,114	276,158
276,158	25,320	314,469

תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת

רווח נקי לתקופה

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

מזומנים נטו - פעילות שוטפת

תזרימי מזומנים - פעילות השקעה

השקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה, נטו ממס

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו ואחרות

מזומנים נטו - פעילות מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2018	2018	2019
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(258,580)	19,937	-
(163,450)	(40,229)	(43,075)
4,250	1,250	750
(27,682)	(13,142)	(16,880)
3,603	(935)	(850)
5,988	1,294	1,303
73,879	12,104	15,274
15,358	-	-
2,136	384	490
(344,498)	(19,337)	(42,988)
(80)	(1,996)	1,584
(3,696)	(11,325)	(2,229)
4,485	1,283	(1,495)
531	(1,209)	(1,759)
(36)	(16)	(57)
2,233	1,243	22,264
3,437	(12,020)	18,308
(341,061)	(31,357)	(24,680)
15,072	13,190	9,322
-	464	980
-	-	184,971
-	1,250	-
189,843	26,840	30,931
67,165	1,651	1,023
46,851	24,665	1,368
4,250	1,250	750

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

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

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
דיבידנד שנתקבל

(* מסים ששולמו בשנת 2018 כוללים מסי שבח בגין מכירת נכסים ומסים ששולמו בגין הסכם שומות (ראה באור 15ה ו-1ח15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

אמות השקעות בע"מ

מידע נוסף

(1) כללי:

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

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2018 ולתקופה של שנה שהסתיימה באותו תאריך, ולנתונים הנוספים אשר נלוו אליהם.

(2) הגדרות

החברה - אמות השקעות בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בביאור 1ב בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

(3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2019.

14 במאי, 2019

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

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אמות השקעות בע"מ מחודש מאי 2016

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

(1) דוח סקירה מיום 14 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(2) דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים מיום 14 במאי 2019 על תמצית המידע הכספי הביניים הנפרד של החברה ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך לפי תקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל – 1970.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

תל אביב - משרד ראשי

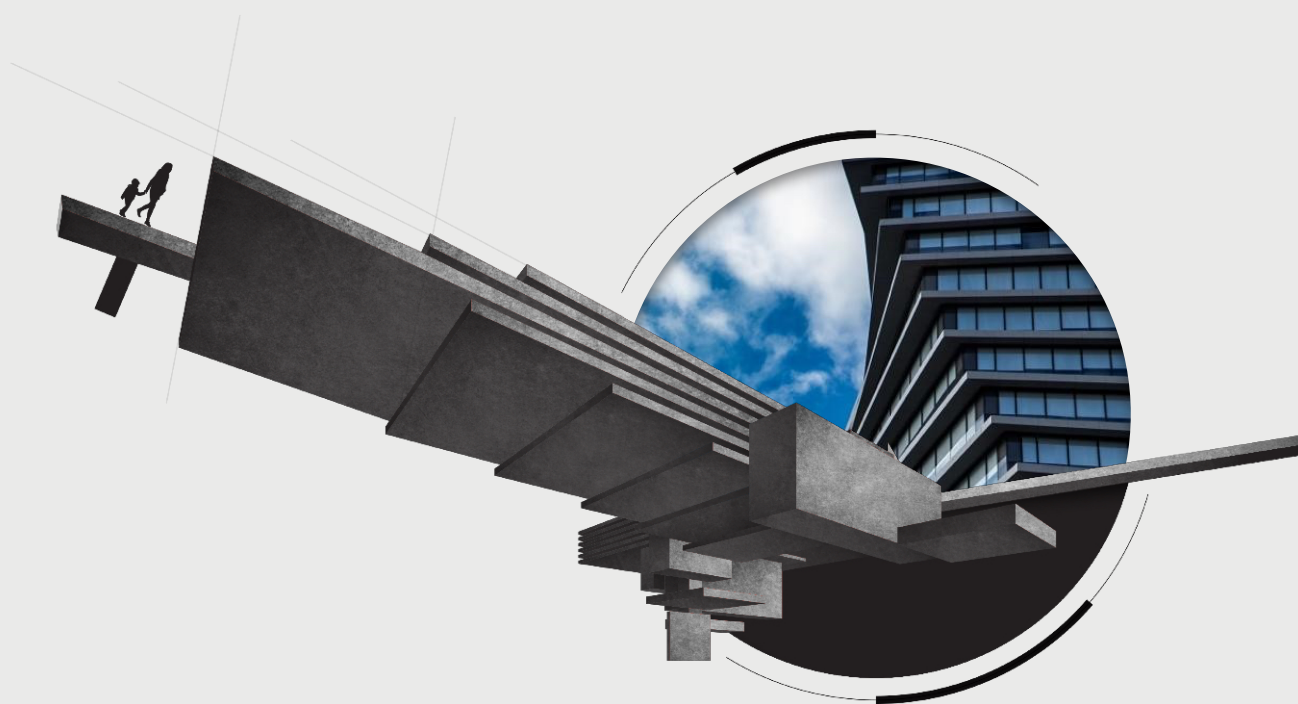
מרכז עוראלי ו תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

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

נספחים

אמות השקעות. אנשים קודם.

דו"ח רבעוני ליום 31 במרץ 2019



אמות השקעות מבית אלוני חץ



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

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בחברה, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא 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 2018 (להלן-הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון והנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-31 במרץ 2019 היא **אפקטיבית**.

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

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

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

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

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

טל: 03-5760503

פקס: 03-5760501

WWW.AMOT.CO.IL

אמות השקעות מבית אלוני חץ

