



אמות השקעות בע"מ

דוח תקופתי ליום 30.09.15

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

עמוד

1-32	דוח הדירקטוריון
33	דוח סקירה של רואי חשבון
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):
34	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
36	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
37-41	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
42-43	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
44-47	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
48-54	דוחות כספיים נפרדים
55-58	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר, 2015

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה של תשעה חודשים שנתיימה ביום 30 בספטמבר, 2015 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. יש לעיין בדו"ח הדירקטוריון לתקופה המדווחת בהקשר לדו"ח הדירקטוריון השנתי לשנת 2014.

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 100 ובמדד ת"א נדל"ן 15. החברה הינה חברה בת של אלוני-חץ נכסים והשקעות בע"מ (המחזיקה בכ-59% מההון).

תשעת החודשים של שנת 2015, התאפיינו בהמשך היציבות בענף הנדל"ן המניב בישראל, שמתבטאת הן ברמת הביקושים והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. לאורך השנה החולפת ניכר ביקוש לשטחי משרדים, מסחר, תעשייה ולוגיסטיקה, במרבית שטחי הפעילות של החברה שהתבטא ביציבות מחירים.

דגשים לתקופה

- לאחר תאריך המאזן החל איכלוסו של מגדל אטריום ברמת-גן בהיקף של כ-8,000 מ"ר לשלושה שוכרים.
- בתקופת הדוח התקשרה הקבוצה בעסקאות בקשר לרכישת נדל"ן להשקעה בתמורה כוללת של כ-133 מיליון ש"ח (כולל מסי רכישה), בהיקף שטחים של כ-11.6 אלפי מ"ר אשר יניבו NOI בתפוסה מלאה של כ-10.8 מיליון ש"ח, חלק החברה.
- החברה הנפיקה אג"ח בדרך של הרחבות סדרות אג"ח קיימות ב', ג' ו-ד' בסך כולל של כ-334 מיליון ש"ח בריבית אפקטיבית משוקללת של כ-1.69%.
- NOI בתקופה המדווחת עלה בכ-3% לסך של כ-382 מיליון ₪ אל מול תקופה מקבילה אשתקד.
- ה-FFO עלה בכ-9.5% לסך של כ-241 מיליון ש"ח אל מול תקופה מקבילה אשתקד.
- NOI Same Property ברבעון השלישי של השנה עלה בכ-1% אל מול רבעון מקביל אשתקד.
- מח"מ החוב המשוקלל של החברה עומד ליום הדוח על 4.22 שנים, כאשר הריבית המשוקללת האפקטיבית של כלל החוב המצרפי של הקבוצה הינה כ-3.59%.

שינויי תקינה המשפיעים על אופן ההצגה של הדיווח הכספי

לאור יישומו של תקן בינלאומי IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר 2013, חלק מהחברות בשליטה משותפת שטופלו והוצגו בשיטת האיחוד היחסי קודם ליישום התקן, מוצגות בתקופת הדיווח הנוכחית על פי בסיס שווי מאזני .

הנהלת החברה מאמינה כי ההצגה של נתונים כספיים הנובעת מיישומו של תקן זה פוגמת ביכולת החברה להציג נתונים כספיים מלאים בדבר מדדי הביצוע של פעילות הקבוצה בכללותה.

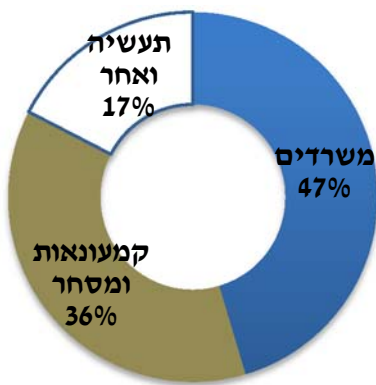
לצורך הגברת שקיפות נתוניה כלפי: אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את הדוחות המאוחדים המורחבים העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 30 בספטמבר, 2015 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

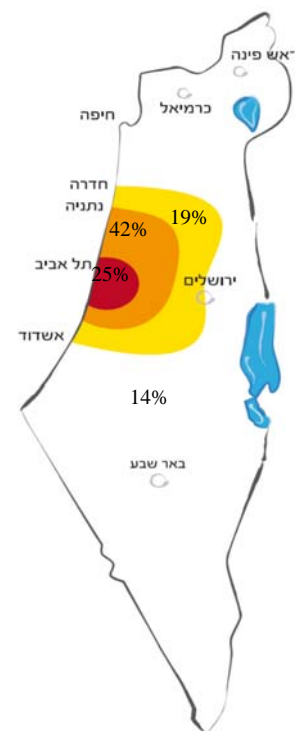
- 1 96 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ-1.1 מיליון מ"ר חלק החברה, כ-687 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-400 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים ל-1,615 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 4 פרויקטים בשלבי בנייה בהיקף של כ-80 אלף מ"ר.
- 6 עתודות קרקע בשלבי תכנון והשבחה.
- שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה ליום 30.09.15 הינו 95.9% לעומת 94.2% ביום 31.12.14 וביום 30.09.14.

פילוח שווי נכסי הקבוצה



נכסי הקבוצה משמשים בעיקר לשני שימושים עיקריים:

- משרדים
- מסחר וקמעונאות
תחום הכולל בתוכו, קניונים, מרכזים מסחריים ופורטפוליו של 36 סופרמרקטים במרכזי הערים.
- מיקום כ-67% משווי נכסי הקבוצה ממוקמים במרכז גוש דן המאופיין בביקוש גבוה ויציב.



טבלת ערים בהם לקבוצה נכסים ע"פ מעגלי מיקום

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

¹ לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

2014	רבעון 3 2014	רבעון 3 2015	% שינוי 2014/15	1-9/2014	1-9/2015	% שינוי 2014/15	
493	123	127	3.6%	371	382	3%	NOI
453	113	117	3.6%	341	351	3%	EBITDA
258	46	42	(7.9%)	170	192	13%	רווח נקי לתקופה
294	74	81	10.1%	220	241	9.5%	FFO ריאלי
109.8	27	29.6	10%	82.7	87.8	6.1%	FFO למניה (אגורות)

NOI

NOI בסך של 382 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת מהווה גידול של 3% לעומת אשתקד
גידול של כ- 11 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע מרכישת נכסים חדשים ומאכלוס שטחים פנויים.

EBITDA

EBITDA בסך של 351 מיליון ש"ח המהווה גידול של 3% לעומת אשתקד
גידול של 10 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI.

FFO

FFO בסך של 241 מיליון ש"ח המהווה גידול של 9.5% לעומת אשתקד
גידול של 21 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBITDA בסך של כ- 10 מיליון ש"ח ומקיטון בריבית הריאלית של כ- 15 מיליון ש"ח.

שיפור ברמת המינוף

רמת מינוף בשיעור 53% בדומה לאשתקד.

נכסים משועבדים

לחברה נכסים בלתי משועבדים בשווי של כ- 5.9 מיליארד ש"ח

מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על 4.22 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית הינה כ- 3.59%.

1. מגדל אטריום - רמת גן

מגדל משרדים בשטח עילי של כ-57 אלף מ"ר וחניון הנמצא במגדל, הממוקם במרכז העסקים בסיטי של רמת גן בסמוך לתחנת הרכבת. לאחר תאריך המאזן החל איכלוסו של המגדל בהיקף של כ-8,000 מ"ר לשלושה שוכרים. העלות הכוללת לבניית המגדל מוערכת בכ-800 מיליון ש"ח. סך ההשקעה בפרויקט נכון לתאריך הדוח הינה כ-623 מיליון ש"ח ושווי הנכס נכון לתאריך המאזן עומד על כ-715 מיליון ש"ח. (יתרת השקעה להשלמה כולל התאמות לדיירים כ-180 מיליון ש"ח). ה-NOI הצפוי באיכלוס מלא של המגדל (במהלך שנת 2017) צפוי להיות כ-80 מיליון ש"ח.

2. מבנה משרדים במתחם "פארק טק" - בית דגן

בניין משרדים נוסף בהיקף של כ-10,000 מ"ר (מעבר ל-19,200 מ"ר משרדים וכ-820 חניות המאוכלסים כיום במתחם). אשר יאוכלס בשבועות הקרובים על ידי הדייר. הבניין הושכר במלואו לחברת אגד אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-10 שנים נוספות. שכר הדירה צפוי לעמוד על כ-6 מיליון ש"ח לשנה.

3. בית כלל ביטוח

מגדל משרדים במתחם "מגדל אביב" ברחוב מנחם בגין בתל אביב. שטח המבנה הינו כ-9,500 מ"ר. הבניין הושכר במלואו לחברת מלונות פתאל בע"מ. ההסכם נחתם לתקופה של 20 שנה עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב-4 שנים נוספות. הכנסות השכירות הממוצעות הצפויות לחברה מהנכס הינן בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח ואמורות להתקבל מתחילת שנת 2016. הנכס נמצא בשלבי התאמתו הסופיים למלון עסקים.

4. מגדל משרדים - קניון קריית אונו

הקבוצה נמצאת בשלבי בנייה של בניין משרדים ומסחר נוסף בהיקף של כ-10,000 מ"ר. הקבוצה הינה בעלת 50% מהזכויות בקניון קריית אונו בשיתוף עם החברה לנכסים ובניין בע"מ, בחלקים שווים ביניהן. הבנייה צפויה להסתיים במהלך שנת 2016.

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

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים²:

שימושים	שטח עילי ליום 30.09.15	NOI לתקופה 1-9/15	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.15	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.15	שעור תפוסה ליום 30.09.15	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.15
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	277,087	172,004	3,347,077		92.6%	1,066,028
מרכזים מסחריים ³	118,505	106,101	2,024,925		96.1%	74,737
סופרמרקטים	38,889	33,487	597,447		100%	-
פארקים תעשייתיים	241,960	66,904	1,125,843		98.8%	17,720
תחנות מרכזיות	10,958	3,702	72,830		100%	-
אחר	-			74,016		140,161
סך הכל	(***)687,399	(*) 381,852	(**)7,176,915	74,016	95.9%	1,298,646

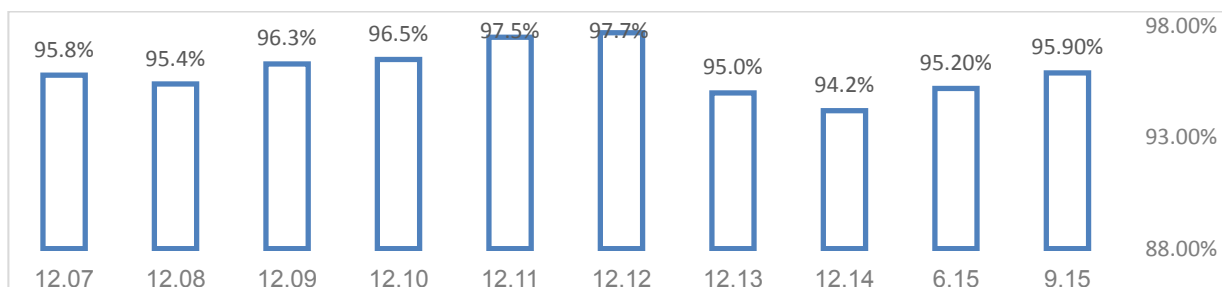
אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 30.09.15	NOI לתקופה 1-9/15	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 30.09.15	שווי נכסים להשבחה ליום 30.09.15	שעור תפוסה ליום 30.09.15	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 30.09.15
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	118,450	97,426	1,832,319	10,756	95.9%	979,998
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	278,476	149,732	2,989,880	63,260	95%	223,744
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	175,797	78,827	1,322,902		96.4%	11,714
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	114,677	56,213	1,023,019		97.4%	83,191
סך הכל	(***)687,399	(*) 381,852	(**) 7,176,915	74,016	95.9%	1,298,646

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

(**) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן

(***)השטח לא כולל כ-13,200 מקומות חנייה (כ-60% מקורים), בשטח כולל של כ-400 אלף מ"ר.

שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים:



² כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

³ נכס אשר הושכר כסופרמרקט ופונה ב 30/06/15 ביוזמת החברה מוין ומוצג כמרכז מסחרי נכון ל- 30/9/15.

(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 איזור, מחירי מכירה למ"ר מבונה הנגזרים מעסקאות אחרונות שבוצעו ועוד).

בנוסף משמש נתון ה-NOI למדידת תזרים המזומנים החופשי הפנוי לשירות חוב פיננסי שנלקח למימון רכישת הנכס, וזאת לאחר שמה-NOI מקוזזות השקעות בשיפורים ושמירה על הקיים (Capex). מודגש בזאת כי ה-NOI:
א. לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים.
ב. לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה, כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים.
ג. אינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 3</u> <u>2014</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2014</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2015</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2015</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2015</u>	<u>באלפי ₪</u>
122,940	121,475	125,478	124,633	124,039	נכסים קיימים בתקופה (1)
-	244	1,351	3,037	3,314	נכסים שנרכשו
122,940	121,719	126,829	127,670	127,353	NOI - סך הכל

(1) Same Property NOI

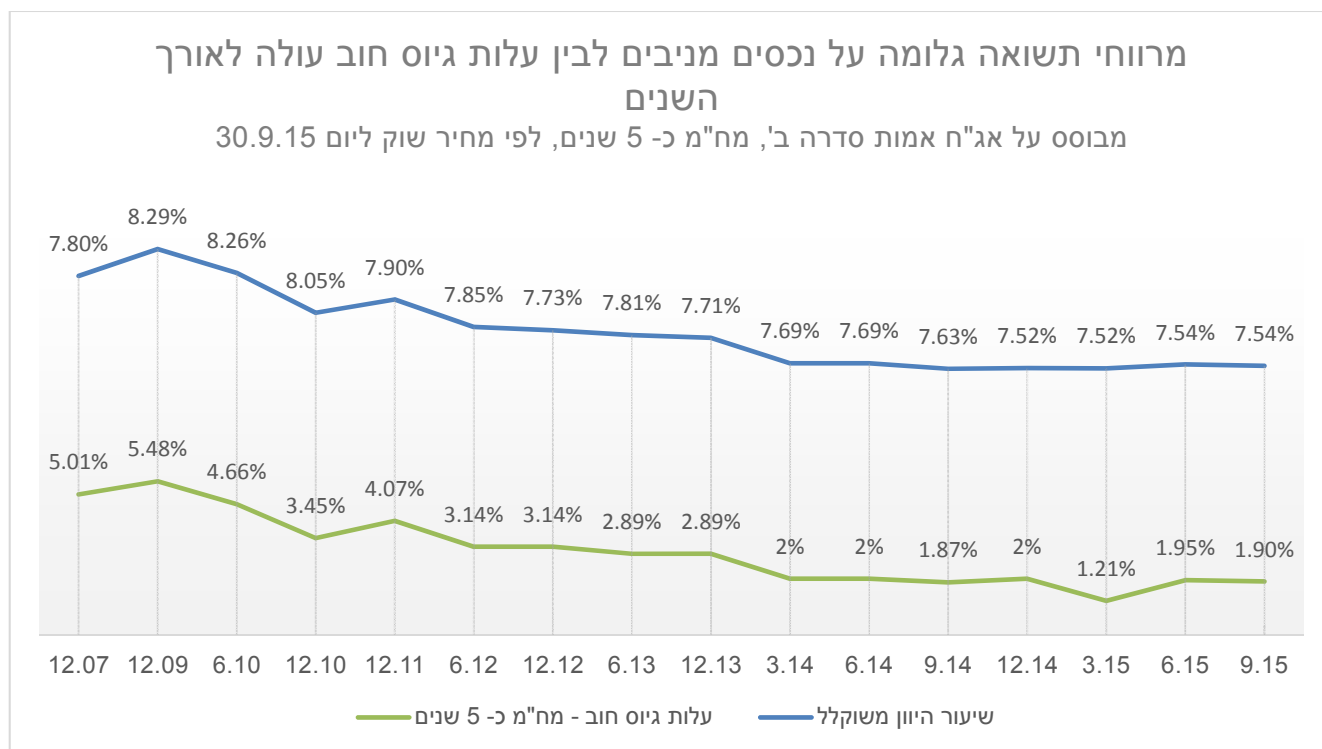
ה-NOI ברבעון השלישי של שנת 2015 הסתכם לכ- 127 מיליון ש"ח לעומת כ-123 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה **גידול של כ-3.6%**, הנובע בעיקרו מרכישת נכסים חדשים. ה-NOI ברבעון קודם כלל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח. ה-NOI ברבעון המקביל אשתקד כלל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח כך שבנטרול ההשפעה של הכנסה זו ישנו **גידול של כ- 3% ב- NOI same Property**.

שיעור התשואה המשוקלל

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 30 בספטמבר, 2015:

מיליוני ₪	
7,251	נדל"ן להשקעה בדו"ח במאוחד המורחב ליום 30 בספטמבר, 2015
(87)	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
7,164	נדל"ן להשקעה מניב ליום 30 בספטמבר, 2015
(293)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
2	השקעות צפויות
6,873	נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 30 בספטמבר, 2015
127	NOI רבעון שלישי 2015 בישראל
508	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון שלישי 2015
10	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
518	סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)
7.54%	שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)

NOI הנ"ל אינו מהווה את תחזית החברה, לעניין תחזית החברה ראה עמוד 10.



*מבוסס על אג"ח אמות (סדרה ב'), מח"מ כ-5 שנים, לפי מחיר שוק ליום 30.09.15

(Funds From Operations) FFO

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

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

להלן חישוב ה-FFO באלפי ש"ח):

<u>לתקופה</u> <u>2014</u>	<u>לתקופה</u> <u>7-9/14</u>	<u>לתקופה</u> <u>7-9/15</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-9/14</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-9/15</u>	
258,573	45,532	41,937	170,425	192,018	רווח נקי לתקופה
(76,041)	-	16,264	(22,829)	(11,736)	התאמת שווי הוגן
104,822	15,393	11,497	64,686	70,791	מיסים נדחים
5,219	-	-	840	(6,213)	הפרשות
1,836	459	735	1,377	2,009	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,039	626	300	898	760	פחת, הפחתות ושונות
295,448	62,010	70,733	215,397	247,629	FFO נומינלי
(1,156)	11,914	10,666	4,772	(6,571)	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
294,292	73,924	81,399	220,169	241,058	FFO ריאלי
268,078	273,809	274,675	266,094	274,576	מספר מניות משוקלל
109.78	27	29.6	82.7	87.8	FFO למניה (אגורות)

העלייה ב- FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-21 מיליון ש"ח, מוסברת מעליה ב- EBITDA ומקיטון בריבית הריאלית.

FFO למניה בתקופה המדווחת הגיע ל 87.8 אגורות, לעומת 82.7 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של כ- 6.2% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

תחזית מעודכנת לשנת 2015

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2015, כאשר מתבססת על הנחות העבודה הבאות:

- מדד שנתי 0%.
- ללא רכישת נכסים חדשים.
- לא יחולו שינויים מהותיים בסביבה העסקית בה פועלת הקבוצה בארץ.
- חוזי שכירות חתומים וצפי הנהלת החברה בדבר חידושי חוזי שכירות שוטפים בשנת 2015.

בפועל 2014 ⁴	תחזית מקורית 2015	תחזית מעודכנת 2015	בפועל 1-9/15	
493	497-507	502-508	382	NOI (במיליוני ש"ח)
294	306-316	312-320	241	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
109.8	111-115	113-117	87.8	FFO / למניה (באגורות)

החברה צופה כי בשנת 2015 תחזיותיה תהיינה קרובות יותר לטווח העליון של התחזית מאשר למוצע התחזית הנ"ל.

החברה צופה כי בגין חוזים חתומים אשר ייכנסו לתוקף במהלך שנת 2016 צפויות תוספות (במונחים שנתיים) כדלקמן:

1. NOI בהיקף של כ- 20 מיליון ש"ח.

2. FFO בהיקף של כ- 17 מיליון ש"ח.

3. FFO למניה של כ- 6 אגורות.

החוזים החתומים הינם:

א. איכלוס אגד ("פארק טק"- בית דגן) בשטח של כ- 9,500 מ"ר שטחי משרדים וכ- 200 מקומות חניה.

ב. פתאל (נכס שנרכש מכלל ביטוח בת"א) בשטח של כ- 10,000 מ"ר.

ג. אמות היצירה (בית טלדור לשעבר), קרית אריה בפ"ת בשטח של כ- 8,000 מ"ר ו- 150 מקומות חניה.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 2015 ושנת 2016 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.

⁴ לפי דוח מאוחד מורחב.

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

הערות והסברים	לתקופה		לתקופה		
	7-9/14	7-9/15	1-9/14	1-9/15	
גידול של כ- 9 מיליון ש"ח נובע מנכסים קיימים ומאיכלוס שטחים פנויים, המהווה גידול של כ- 2.2%.	135	136	401	410	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	18	16	50	50	עלות השכרת הנכסים
	9.5	9.5	27	27	הוצאות הנהלה וכלליות
כ- 13 מיליון ש"ח מסך הירידה נובע מירידה בשיעור המדד לעומת אשתקד והיתרה ירידה בריבית הריאלית	47	43	118	95	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
עקב ירידת המדד בתקופה המדווחת גדלו הוצאות המיסים הנדחים.	16	16	65	68	הוצאות מיסים על ההכנסה

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

הערות והסברים	ליום 31.12.14	ליום 30.09.15	
	8,118	8,444	סך הנכסים
הגידול נובע מגיוס נוסף של 100 מיליון ש"ח ניירות ערך סחירים	(659)	(793)	הון חוזר
העליה נובעת בעיקרה מגיוס אג"ח במהלך התקופה המדווחת.	4,208	4,455	חוב פיננסי, נטו
הגידול בסך של כ- 56 מיליון ש"ח נובע מרווח נקי בהיקף של 192 מיליון ש"ח ובניכוי דיבידנד בהיקף של כ- 140 מיליון ש"ח.	3,024	3,080	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

מזומנים ומסגרות אשראי

• תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם לכ- 237 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-187 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

מסגרות אשראי מאושרות

לחברה שתי מסגרות אשראי מאושרות ומסגרת ליווי אחת מבנקים בישראל בסך של כ- 1.05 מיליארד ש"ח (מתוכם למשיכה מיידית 0.9 מיליארד ש"ח)

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 דצמבר, 2017.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 לדצמבר, 2019.
- ג. מסגרת ליווי מבנק בסך של כ- 443 מיליון ש"ח, בתוקף עד לדצמבר 2016, (מתוכה ניתנת למשיכה מיידית כ-375 מיליון ש"ח).

נכון לתאריך הדוח נוצלו מתוך מסגרות האשראי הנ"ל כ- 86 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 3.8.5 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2014.

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות .

• דירוג אשראי

אגרות חוב סדרה א'-ד' - מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג Aa3/Stable וע"י S&P מעלות החברה הישראלית לדירוג ניירות ערך בע"מ בדירוג AA-/Stable.

מאזן הצמדה

לחברה התחייבויות פיננסיות בהיקף של כ-4.7 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.2 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-6.8 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחני רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח א' לדו"ח.

• **הון עצמי**

ההון העצמי ליום 30.09.15 הסתכם לסך של 3.08 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.21 ש"ח).
ההון העצמי ליום 31.12.14 הסתכם לסך של 3.02 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.04 ש"ח).

• **דיבידנד**

בדצמבר 2014, הכריזה החברה על חלוקת מניות אנרג'יקס אנרגיות מתחדשות בע"מ כדיבידנד בעין אשר חולק בינואר 2015. שווי המניות ליום החלוקה עמד על סך של כ-30 מיליון ש"ח.
בחודש מרץ 2015, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2015 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 68 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים של 17 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט 2015, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון, השני והשלישי של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה (כ-140 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך אפריל, יוני וספטמבר 2015.
בחודש נובמבר 2015, הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה (כ-46.7 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש דצמבר 2015.

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 ימים כלילות למען קידום עסקי החברה.

אבי מוסלר
מנכ"ל החברה

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

תאריך : 22 בנובמבר, 2015.

נספחים

נספח א' – דוחות מאוחדים מורחבים

נספח ב' - חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

נספח ג' - היבטי ממשל תאגידי

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

נספח ה' - גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב

נספח ו' - מאזן בסיסי הצמדה

נספח ז' - דוחות נפרדים

נספח א – נתונים כספיים בדבר דוח מאוחד מורחב

1. דוחות כספיים מאוחדים מורחבים

דוחות כספיים מאוחדים מורחבים של הקבוצה הינם דוחות הקבוצה המוצגים על פי כללי ה-IFRS למעט יישומו של IFRS11 "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 30 בספטמבר		
	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			רכוש שוטף
69,172	49,570	59,649	מזומנים ושווי מזומנים
22,539	29,083	25,933	לקוחות
1,396	814	1,407	נכסי מס שוטפים, נטו
26,246	21,971	29,719	חייבים ויתרות חובה
38,603	-	-	נכס פיננסי זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
157,956	101,438	116,708	
			רכוש בלתי שוטף
7,100,895	6,951,017	7,250,930	נדליין להשקעה
1,076,714	1,033,821	1,298,646	נדליין להשקעה בהקמה
8,177,609	7,984,838	8,549,576	יתרות חובה לזמן ארוך
18,272	18,362	18,118	רכוש קבוע, נטו
18,498	18,748	18,894	נכסי מסים נדחים
-	886	-	נכס פיננסי זמין למכירה
-	33,715	-	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
8,214,379	8,056,549	8,586,588	
8,372,335	8,157,987	8,703,296	סך-הכל נכסים
			התחייבויות שוטפות
674,637	428,580	766,911	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
25,221	15,277	36,311	ספקים ונותני שירותים
12,461	9,696	9,839	התחייבויות מס שוטפות, נטו
98,857	99,964	110,189	זכאים ויתרות זכות
14,997	16,618	13,394	זכאים בגין נדליין להשקעה
38,603	-	-	דיבידנד שהוכרז
864,776	570,135	936,644	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
2,326,321	2,427,393	2,470,803	אגרות חוב
1,447,054	1,474,071	1,444,280	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,041	17,186	16,658	הפרשות
52,975	52,606	54,488	אחרות
640,229	599,727	700,840	מסים נדחים, נטו
4,483,620	4,570,983	4,687,069	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
3,023,968	3,016,897	3,079,614	הון
(29)	(28)	(31)	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
3,023,939	3,016,869	3,079,583	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,372,335	8,157,987	8,703,296	סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		
	2014	2015	2014	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
564,344	142,186	144,976	424,047	434,719	הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה עלות השכרת הנכסים והפעלתם
71,796	19,246	17,623	53,218	52,867	
492,548	122,940	127,353	370,829	381,852	רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם
76,041	-	(16,264)	22,829	11,736	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
568,589	122,940	111,089	393,658	393,588	הוצאות הנהלה וכלליות
39,205	10,085	10,619	29,333	30,769	תרומות
909	227	252	682	757	הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
85	361	145	879	(255)	רווח מפעולות רגילות
528,390	112,267	100,073	362,764	372,453	רווח ממימוש נייר ערך זמין למכירה
-	-	-	-	10,136	הוצאות מימון, נטו
(157,389)	(50,727)	(45,294)	(125,806)	(99,596)	רווח לפני מסים על ההכנסה
371,001	61,540	54,779	236,958	272,857	מסים על ההכנסה
(112,428)	(16,008)	(12,842)	(66,533)	(80,839)	רווח נקי לתקופה
258,573	45,532	41,937	170,425	192,018	
258,575	45,532	41,937	170,426	192,020	מיוחס ל:
(2)	-	-	(1)	(2)	בעלים של החברה האם
258,573	45,532	41,937	170,425	192,018	זכויות שאינן מקנות שליטה

2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 30 בספטמבר, 2015:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
762,827	33,686	3,402	465,500	260,239	חלויות שוטפות
376,659	46,391	3,595	66,434	260,239	שנה שנייה
443,555	25,518	3,798	153,999	260,239	שנה שלישית
668,738	6,160	4,013	292,914	365,652	שנה רביעית
2,368,967	73,096	15,925	814,808	1,465,138	שנה חמישית ואילך
4,620,747	184,852	30,733	1,793,655	2,611,507	סך הכל פירעונות
61,247					יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח
4,681,994					סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.
פרטים לגבינו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2014.
2. **סיכוני השוק אליהם חשוף התאגיד**
- א. **מחירי נכסים מניבים**
- למחירי ההשכרה עלולה להיות השפעה על תוצאותיה העסקיות של החברה. מחירים אלה נתונים לתנודתיות עקב משתנים מאקרו-כלכליים במשק כגון: שיעורי הריבית, שוק המט"ח, שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק המשפיעים על הביקוש לנכסי מסחר ותעשייה להשכרה, היקף הפעילות במשק, היקף התחלות הבניה, מדיניות הממשלה ביחס לשיווק קרקעות לצרכי בנייה למסחר ותעשייה, היצע הקרקעות ע"י גורמים פרטיים, היקף ההשקעה בתשתית, התפתחויות במצב הביטחוני, המדיני באזור המזרח התיכון לרבות היקף העלייה לישראל וכן שינויים בהעדפות המשקיעים והצרכנים גם בעקבות שינויי חקיקה בתחום המסים.
- ב. **עלות המימון**
- החברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה. לפיכך, לחברה חשיפה לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון הנ"ל.
- ג. **שינויים בשיעורי האינפלציה**
- לחברה הלוואות ואג"ח צמודות למדד המחירים לצרכן אשר מימנו את רכישתם של נכסי הנדל"ן המניב בקבוצה. לקבוצה חשיפה משמעותית לשינויים בשיעורי האינפלציה בישראל.
3. **שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**
- המכשירים הפיננסיים של הקבוצה כוללים בעיקר מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות, חייבים אחרים, אשראי לזמן קצר מבנקים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות כספיות (הלוואות ואגרות חוב) לזמן ארוך. לפירוט הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן, ליום 31 בדצמבר 2014, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2013 ראה ביאור 25ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2014 - שווי הוגן של מכשירים פיננסיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי התחייבויות הצמודות למדד המחירים לצרכן בהתאם לשינויים במדד המחירים לצרכן (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה במדד		שווי הוגן*	עליה במדד		
-5%	-2.5%	ליום 30/09/15	+2.5%	+5.0%	
67,466	33,733	*1,349,329	(33,733)	(67,466)	הלוואות צמודות מדד
147,948	73,974	*2,958,956	(73,974)	(147,948)	אג"ח צמודות מדד
215,414	107,707		(107,707)	(215,414)	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים. כמו כן השווי ההוגן אינו לוקח בחשבון עלייה עתידית במדד.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות בריבית משתנה בהתאם לשינויים במרווח הריבית משתנה (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית		שווי הוגן	עליה בריבית		
-10%	-5%	ליום 30/09/15	+5%	+10%	
569	285	486,568	(285)	(570)	הלוואות בריבית משתנה

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות של שווי הלוואות שקליות ואג"ח שקליות הנושאות ריבית קבועה בהתאם לשינויים בריבית הקבועה (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית הקבועה		שווי הוגן*	עליה בריבית הקבועה		
-10%	-5%	ליום 30/09/15	+5%	+10%	
(13,945)	(6,947)	1,349,329	6,897	13,743	הלוואות שקליות
(344)	(171)	34,358	170	338	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(14,289)	(7,118)		7,067	14,081	

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

הטבלה שלהלן מפרטת מבחני רגישות לשווי אג"ח שהונפקו ע"י החברה בהתאם ל-2 חלופות :

לשינויים בריבית לפדיון (באלפי ש"ח):**

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 30/09/15	+5%	+10%	
(24,416)	(12,153)	2,924,598	12,043	23,979	אג"ח מונפק

לשינויים בריבית גיוס ההלוואות של החברה* (באלפי ש"ח):**

רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)			רווח (הפסד) מהשינויים (לפני השפעות המס)		
ירידה בריבית לפדיון		שווי הוגן*	עליה בריבית לפדיון		
-10%	-5%	ליום 30/09/15	+5%	+10%	
(26,923)	(13,410)	2,901,824	13,309	26,517	אג"ח מונפק

* השווי ההוגן אינו מייצג את היתרה המוצגת בדוחות הכספיים.

** הריבית לפדיון היא הריבית אשר בהיוון תזרים המזומנים הצפוי מהאג"ח (קרן וריבית) בריבית זו יביא לשווי ההוגן שהינו השווי שבו נסחרות האג"ח.

*** ריבית הגיוס הינה הריבית שהחברה יכלה לגייס מזומנים מגורמים בנקאיים בהלוואות בריבית קבועה צמודת מדד עם מח"מ של 5 שנים (נכון ל-30/09/15 2.25%).

א. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

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

נתן חץ - יו"ר דירקטוריון החברה, בעל תואר BA בכלכלה ומינהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, מכהן כמנכ"ל וכדירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: PSP Carr Properties Corp, First Capital Realty INC, Swiss Properties AG, דירקטוריון אנרגייקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ.

אבירם ורטהים - בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרגייקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב-PSP Swiss Property AG, Carr Properties Corp, ב-ב. גאון אחזקות בע"מ והחל מ-12.11.14 מכהן כדירקטור בחברת א. דורי בניה בע"מ וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרגייקס ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כמנכ"ל אינספייר השקעות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ וכדירקטור בפלסטופיל הזורע בע"מ (כולן חברות ציבוריות הנסחרות בבורסה). בעבר כיהן כיו"ר דירקטוריון בנק המזרחי בע"מ וכדירקטור בטפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ.

מוטי ברזילי - בעל תואר M.B.A במנהל עסקים ו B.A בכלכלה וחשבונאות-אוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ. דירקטור בחברה, דירקטור ב-Carr Properties Corp ובחברות בנות שלה. לשעבר שותף במשרד רואי החשבון Deloitte ברייטמן אלמגור זהר.

אורלי ירקוני - אקטוארית (חברה מלאה באגודת האקטוארים), בעלת תואר ראשון במתמטיקה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. דירקטורית בחברה וחברת הועדה לבחינת הדוחות הכספיים. בעבר כיהנה כמנכ"ל חברת ישיר I.D.I (ביטוח ישיר) וכמשנה למנכ"ל מגדל חברה לביטוח בע"מ. מכהנת כדירקטור וכדירקטור חיצוני בתאגידים פרטיים וציבוריים.

איל גבאי - בעל תואר בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) ובוגר בכלכלה (בהצטיינות יתירה) ותואר שני במינהל עסקים (MBA) - התמחות במימון (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית. דירקטור בחברה וחבר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר ועדת תגמול. כיהן כמומחה מטעם בית המשפט בהסדר החוב של קבוצת IDB, נאמן לביצוע הסדר הנושים ב-IDB. מכהן כדירקטור באי.די.בי חברה לפיתוח בע"מ, כיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים וגננות וכיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תיכוניים, שתיהן חברות מנהלות. כיהן בעבר כמנכ"ל משרד ראש הממשלה וכמנהל רשות החברות הממשלתיות; כמו כן כיהן כמנהל הסניף הישראלי של חברת ההשקעות הבינלאומית Babcock & Brown.

גד פניני – רואה חשבון מוסמך, בעל תואר דוקטור במנהל עסקים (Ph.D) מאוניברסיטת בר-אילן, כמו כן, בעל תואר B.Acc בחשבונאות ו-B.Econ בכלכלה מאוניברסיטת תל אביב, מוסמך (מקצועי) לביקורת מערכות מידע (C.I.S.A), מוסמך במדעי המימון (M.S.F) מאוניברסיטת העיר ניו יורק ומוסמך במשפטים (L.L.M) מאוניברסיטת בר-אילן (בהצטיינות). שותף מנהל מאז 1978 במשרד רואי החשבון פניני את פניני שהוקם ב-1955; מנהל חב' אימות – ביקורת מערכות בע"מ, חברה פרטית משפחתית בתחום ביקורת מיוחדת ובתחום הנדל"ן; פעיל בסקטור העסקי כלכלי במגוון שירותים לחברות פרטיות, ציבוריות, משרדי ממשלה ורשויות מקומיות; מרצה באקדמיה במגוון תחומים.

נירה דרור – מנכ"לית ויו"ר בחב' נירה דרור בע"מ ליעוץ כלכלי ועסקי. בעלת תואר MBA במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב (בי"ס רקאנטי למנהל עסקים); ותואר ראשון ב- B.Sc Economics & Business Administration מאוניברסיטת תל אביב. מכהנת כדירקטורית בשלמה אחזקות בע"מ, ש. שלמה – חברה לביטוח בע"מ, בי.איי.אי – ייעוץ השקעות גלובליות (ישראל) בע"מ (יו"ר דירקטוריון), שרונים – מפעלי מים וביוב רמת השרון בע"מ וקולפנט אחזקות בע"מ. כיהנה כדירקטורית במגוון חברות לרבות בנק הפועלים בע"מ, קליק סופטוור טכנולוגיות בע"מ, דיקלה חברה לביטוח בע"מ, צור שמיר חברה לביטוח בע"מ ושמן חיפושי נפט וגז בע"מ.

לפרטים נוספים אודות הדירקטורים הנ"ל ראה תקנה 26 לפרק ד' של הדוח התקופתי לשנת 2014.

ב. דירקטורים בלתי תלויים

נכון ליום פרסומו של דוח זה, בדירקטוריון החברה מכהנים שישה דירקטורים אשר סווגו על ידי החברה כדירקטורים בלתי תלויים (כולל שני הדירקטורים החיצוניים).

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.

ג. 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 מוחץ לתאגיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בתאגיד.

עניין אישי

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

החזקה בניירות ערך של התאגיד

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

קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד

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

מינוי המבקר הפנימי

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 6.7.2008 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 - כספי רואי חשבון".

היקף העסקה

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2014 בהיקף של כ- 500 שעות.

תכנית הביקורת

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

החשיפה לסיכונים של פעילויות ופעולות שנקבעת, בין היתר, על בסיס סקר סיכונים שנערך על ידי מבקר הפנים בשנת 2011, ההסתברות לקיומם של ליקויים ניהוליים ומנהליים, ממצאים של ביקורות קודמות, נושאים בהם מתבקשת ביקורת ע"י המוסדות המנהלים, נושאים המתחייבים על פי דין, על פי הוראות נוהל פנימיות או חיצוניות והצורך בשמירה על מחזוריות.

קביעת תכנית עבודת הביקורת הפנימית בתאגיד נעשית בשיתוף מנכ"ל החברה, המבקר הפנימי ויועציו וההנהלה הבכירה של התאגיד.

תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה.

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

מנכ"ל החברה.

הגשת דוחות הביקורת

בשנת 2014 הוגשו ונדונו ממצאי שבעה דוחות ביקורת בכתב של מבקר הפנים.

היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי

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

גישה חופשית למבקר הפנימי

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

דין וחשבון המבקר הפנימי

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

תגמול

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל- 200 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ.

בשנת 2014 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ- 100 אלפי ש"ח.

ד. הליך אישור הדוחות הכספיים

האורגן בחברה המופקד על בקרת העל הוא דירקטוריון החברה.

דירקטוריון החברה מונה עשרה דירקטורים⁵ חברי הדירקטוריון הינם: נתן חץ (יו"ר הדירקטוריון), אבירם ורטהים, מוטי ברזילי, גד פניני (דירקטור חיצוני), נירה דרור (דירקטורית חיצונית), אמיר עמר, אורלי ירקוני, איל גבאי, יחיאל גוטמן ובנימין גנץ כאשר שבעה מתוכם עונים על הקריטריונים שנקבעו בתקנות בדבר מומחיות חשבונאית ופיננסית, וזאת בהתאם להשכלתם וניסיונם העסקי, כפי שפורטו בסעיף א. לעיל.

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

פרטים על חברי הוועדה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

הוועדה מונה חמישה חברים והם: גד פניני (דירקטור חיצוני) המכהן כיו"ר הוועדה, נירה דרור (דירקטורית חיצונית) וכן אורלי ירקוני, איל גבאי ויחיאל גוטמן (שהינם דירקטורים בלתי תלויים).

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

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף א. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2014. עובר למינויים, מסרו חברי הוועדה לחברה הצהרות כנדרש על פי דין.

הליך אישור הדוחות הכספיים

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

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו בישיבה של הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהתקיימה ביום 12 בנובמבר 2015. בישיבת הוועדה השתתפו חשמת חברי הוועדה. כמו כן השתתפו בישיבה מנכ"ל החברה, סמנכ"ל הכספים, היועצת המשפטית, החשב ורואי החשבון המבקרים, שמאית החברה והשמאים החיצוניים המלווים את החברה.

מספר ימים לפני הישיבה, נשלחו לבחינת חברי הוועדה טיוטות הדוחות הכספיים ביניים של החברה לרבעון השלישי של שנת 2015. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה. כמו כן, ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שישומו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ביניים לרבעון השלישי של שנת 2015 ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 3 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים ביניים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 22 בנובמבר 2015. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יישומו במסגרת הדוחות הכספיים.

בישיבת הדירקטוריון נכחו כל חברי דירקטוריון.

⁵ בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ב- 22.11.2015 אישר הדירקטוריון את מינויו של מר בנימין גנץ לדירקטור בחברה. מר בנימין גנץ סווג על ידי החברה כדירקטור בלתי תלוי וכדירקטור בעל כשירות מקצועית.

א. הדירקטוריון

ברבעון השלישי של שנת 2015 קיים הדירקטוריון ישיבה אחת והוועדה לאשור הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת גם כן.

ב. תכנית אכיפה פנימית

ביום 17 למאי 2012, אימץ דירקטוריון 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 דוחים 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.

במהלך שנת 2013 בוצעה הטמעה ראשונית של התכנית ובכוונת החברה להוסיף ולקיים הדרכות מתאימות לעובדי החברה.

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 IFRS13. **בקביעת השווי ההוגן בדוחות הכספיים השנתיים מסתמכת הנהלת החברה על הערכות שווי של מעריכים חיצוניים בלתי תלויים.** בדוחות החצי שנתיים מסתמכת החברה על מעריכים מקצועיים חיצוניים אשר מבצעים סקירה על מלוא נכסי החברה. השינויים ברבעונים (הראשון והשלישי) מוערכים בעיקר ע"י מעריך פנימי והנהלת החברה וברבעונים אלו משוערך הנדל"ן המניב אך ורק במידה וישנו שינוי מהותי בשווי ההוגן של נכס כל שהוא מנכסי החברה, או כאשר מסתמנים שינויי מגמה כלליים בענף הנדל"ן המניב. בקביעת השווי ההוגן נלקחו בחשבון בין היתר שיעורי ההיוון המשמשים לנכות את תזרימי המזומנים העתידיים, אורך תקופת השכירות, איתנות השוכרים, היקף השטחים הפנויים בנכס, אורך הסכמי השכירות ופרק הזמן אשר יידרש להשכיר את המבנים לאחר פינוים, תקופת והיקף השטחים הפנויים (Vacancy) של הנכסים, התאמת דמי שכירות בנכסים בהם רמת דמי השכירות הינה מעל לקיים בשוק (Over-rented), או מתחת למחירי השוק (Under-rented), השלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח ו/או שמירה על הקיים וניכוי של עלויות תפעול בלתי מכוסות במקרים בהם מנוהלים הנכסים על ידי חברות ניהול גירעוניות. שינויים בהנחות שמשמשים את המומחים החיצוניים הנ"ל, בשילוב עם שינויים בהערכות הנהלת החברה המתבססות על ניסיונה המצטבר, יכולים להביא לשינויים בסכום השווי ההוגן אשר נזקפים לדו"ח רווח והפסד, ובכך להשפיע על מצבה הכספי של החברה ותוצאות פעולותיה.

הליכים משפטיים

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2014 בביאור 16א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 18 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ- 213 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ- 157 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ- 17 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 ה' – גילוי יעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבדי הצבונ

ה1: : להלן נתונים עדכניים ליום 30.09.2015 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה :

סדרה י"ב	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה א')	תאריך (באלפיים)
2,448,059	302,334	1,035,477	594,311	515,937	עוד נקוב ליום 30.09.2015
2,611,774	302,515	1,054,126	642,532	612,601	עוד נקוב צמוד ליום 30.09.2015
2,703,711	300,145	1,126,577	664,024	612,965	עוד בלוחות הכספיים ליום 30.09.2015
2,924,598	304,753	1,225,901	726,011	667,933	שווי בורסאי ליום 30.09.2015
43,094	2,385	12,437	21,094	7,178	ריבית שנצברה ליום 30.09.2015

נספח ה2- דוחות דירוג

- לדוח דירוג עדכני של מידרוג בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 10.7.2014 מספר אסמכתא 112101-01-2014.
- לדוח דירוג עדכני של מעלות, החברה הישראלית לדירוג נירוות-ערך בע"מ ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 06.05.2015 מספר אסמכתא 3458-01-2015.

אגרות החוב (סדרה ב') מללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים המוללים, בין היתר, אירועים מלחלון:		
אמת המידה		
סטטוס עמידה לתאריך הדיו"ח	היחס נכון לתאריך הדיווחות	
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שלטת בחברה	שינוי שלילי;
עומדים בתנאי	6.68	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 כשוויים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מניס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	44%	הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסך המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו 5.9 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'. אג"ח ב'.	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסך של 1 מיליארד ש"ח, או מסך של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ב'), 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 מסויימים;

			אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
			אמת המידה
סטטוס עמידה לתאריך חז"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות		
עומדים בתנאי	3.08	הונה העצמי של החברה גברה מסד השווה ל- 1 מיליארד ש"ח;	
עומדים בתנאי	6.68	<ul style="list-style-type: none"> יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים במקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה). 	
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיניס) שני רבעונים ברציפות;	
עומדים בתנאי	44%	<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 סחירות במשך שני רבעונים רצופים; 	
עומדים בתנאי	שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו 5.9 מיליארד ש"ח והוא גבור מ-125% מיתרת אג"ח ד'.	<ul style="list-style-type: none"> שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגובה. 	
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה 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 מסויימים; 	

נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 30 בספטמבר, 2015 (באלפי ש"ח):

סה"כ	נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים		ללא הצמדה	הצמדה למדד	דולר קנדי	
	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	אלפי ₪	
						רכוש שוטף כספי
51,635	0	48,711	0	2,924		מזומנים ושווי מזומנים
23,333	0	23,333	0	0		לקוחות
217	217	0	0	0		נכסי מס שוטפים, נטו
31,217	11,322	19,895	0	0		חייבים ויתרות חובה
106,402	11,539	91,939	0	2,924		סה"כ רכוש שוטף כספי
256,597	256,597	0	0	0		מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
468	468	0	0	0		יתרות חובה לזמן ארוך
363,467	268,604	91,939	0	2,924		סך נכסים כספיים
8,061,739	8,061,739	0	0	0		נדל"ן להשקעה
18,819	18,819	0	0	0		רכוש קבוע, נטו
8,080,558	8,080,558	0	0	0		סך נכסים לא כספיים
8,444,025	8,349,162	91,939	0	2,924		סך הנכסים
						התחייבויות שוטפות
734,980	0	399,940	335,040	0		אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
33,514	0	33,514	0	0		ספקים ונותני שירותים
9,742	9,742	0	0	0		התחייבויות מס שוטפות
108,297	21,185	37,301	49,811	0		זכאים ויתרות זכות
13,356	0	13,356	0	0		זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
899,889	30,927	484,111	384,851	0		סך הכל התחייבויות שוטפות
						התחייבויות שאינן שוטפות
2,470,803	0	0	2,470,803	0		אגרות חוב
1,300,534	0	0	1,300,534	0		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
3,771,337	0	0	3,771,337	0		
4,671,226	30,927	484,111	4,156,188	0		סך התחייבויות כספיות
654,586	654,586	0	0	0		מיסים נדחים
16,658	16,658	0	0	0		הפרשות
21,972	21,972	0	0	0		אחרות
693,216	693,216	0	0	0		סך התחייבויות לא כספיות
5,364,442	724,143	484,111	4,156,188	0		סך ההתחייבויות
(4,307,759)	237,677	(392,172)	(4,156,188)	2,924		עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים

נספח ז'- דוחות נפרדים
הדוחות הנפרדים מצורפים לאחר הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה

אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015**

(בלתי מבוקרים)

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "אמות השקעות בע"מ" החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 30 בספטמבר 2015 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 33% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 30 בספטמבר 2015, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 46% וכ- 46% מכלל ההכנסות המאוחדות לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 158,325 אלפי ש"ח ליום 30 בספטמבר 2015, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- (3,123) וכ- (9,952) אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

היקף הסקירה

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

מסקנה

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

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

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל-אביב, 22 בנובמבר 2015

משרד ראשי - תל אביב	מרכז עזריאלי 1	מרכז עזריאלי 3	מרכז עזריאלי 6	מרכז עזריאלי 12	מרכז עזריאלי 15	מרכז עזריאלי 18	מרכז עזריאלי 21	מרכז עזריאלי 24	מרכז עזריאלי 27	מרכז עזריאלי 30
תל אביב, 6701101	תל אביב, 6701101	תל אביב, 6702301	רמת גן, 5252183	ירושלים, 9439024	חיפה, 3105502	תל אביב, 6116402	תל אביב, 6116402	תל אביב, 6116402	תל אביב, 6116402	תל אביב, 6116402
טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6070500	טלפון: 03-7551500	טלפון: 02-5018888	טלפון: 04-8607333	טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6085555	טלפון: 03-6085555
פקס: 03-6094022	פקס: 03-6094022	פקס: 03-6070501	פקס: 03-5759955	פקס: 02-5374173	פקס: 04-8672528	פקס: 03-6085555	פקס: 03-6085555	פקס: 03-6085555	פקס: 03-6085555	פקס: 03-6085555
info@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il	info@tfc.co.il	info-ramatgan@deloitte.co.il	info-jer@deloitte.co.il	info-haifa@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il	info@deloitte.co.il

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
55,448	42,526	51,635
20,019	25,950	23,333
327	410	217
31,051	27,712	31,217
38,603	-	-
145,448	96,598	106,402
6,650,134	6,511,065	6,809,181
1,030,626	987,733	1,252,558
7,680,760	7,498,798	8,061,739
273,154	269,580	256,597
468	503	468
18,395	18,636	18,819
-	886	-
-	33,715	-
7,972,777	7,822,118	8,337,623
8,118,225	7,918,716	8,444,025
617,329	318,454	734,980
23,298	13,624	33,514
11,983	9,268	9,742
98,175	98,468	108,297
14,959	16,580	13,356
38,603	-	-
804,347	456,394	899,889
2,326,321	2,427,393	2,470,803
1,320,259	1,408,445	1,300,534
17,041	17,186	16,658
21,283	21,314	21,972
605,035	571,115	654,586
4,289,939	4,445,453	4,464,553
3,023,968	3,016,897	3,079,614
(29)	(28)	(31)
3,023,939	3,016,869	3,079,583
8,118,225	7,918,716	8,444,025

רכוש שוטף
מזומנים ושווי מזומנים לקוחות
נכסי מס שוטפים, נטו
חייבים ויתרות חובה
נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
סך-הכל רכוש שוטף

רכוש בלתי שוטף
נדל"ן להשקעה
נדל"ן להשקעה בהקמה
השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
יתרות חובה לזמן ארוך
רכוש קבוע, נטו
נכסי מסים נדחים
נכס פיננסי זמין למכירה
סך-הכל רכוש בלתי שוטף

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

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.
22 בנובמבר, 2015

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2014	2015	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
533,372	134,622	136,325	400,708	409,558
67,201	17,942	16,227	49,662	49,586
466,171	116,680	120,098	351,046	359,972
68,762	-	-	23,697	27,107
534,933	116,680	120,098	374,743	387,079
35,761	9,497	9,549	26,898	27,384
909	227	252	682	757
235	361	145	1,029	(255)
498,028	106,595	110,152	346,134	359,193
48	-	6	48	24
(146,284)	(46,569)	(42,614)	(117,847)	(94,694)
(146,236)	(46,569)	(42,608)	(117,799)	(94,670)
-	-	-	-	10,136
11,246	1,807	(9,944)	7,363	(14,447)
363,038	61,833	57,600	235,698	260,212
(104,465)	(16,301)	(15,663)	(65,273)	(68,194)
258,573	45,532	41,937	170,425	192,018
258,575	45,532	41,937	170,426	192,020
(2)	-	-	(1)	(2)
258,573	45,532	41,937	170,425	192,018
0.96	0.17	0.15	0.64	0.70
0.96	0.17	0.15	0.64	0.69
268,078	273,809	274,675	266,094	274,576
268,650	274,491	276,370	266,717	276,702

הכנסות מדמי שכירות וניהול נדל"ן להשקעה

עלות השכרת הנכסים והפעלתם

רווח מהשכרת הנכסים והפעלתם

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו

הוצאות הנהלה וכלליות

תרומות

הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות

הכנסות מימון

הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

רווח ממימוש נייר ערך זמין למכירה (ראה באור 5ד')

חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה

רווח נקי לתקופה

מיוחס ל:

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

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

בסיסי

בדילול מלא

הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש

בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)

בסיסי

בדילול מלא

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2014	2015	2014
מבוקר			בלתי מבוקר	
אלפי ש"ח			אלפי ש"ח	
258,573	45,532	41,937	170,425	192,018
1,136	(1,149)	-	(2,457)	(6,256)
35	3	(20)	19	31
-	-	-	-	(6,992)
1,171	(1,146)	(20)	(2,438)	(13,217)
259,744	44,386	41,917	167,987	178,801
259,746	44,386	41,917	167,988	178,803
(2)	-	-	(1)	(2)
259,744	44,386	41,917	167,987	178,801

רווח נקי לתקופה
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד, נטו ממס:
זקיפת קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה לרווח והפסד,
נטו ממס
סה"כ רווח כולל אחר
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)

הון עצמי	שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	התאמות		קרוני הון בניו נכס פיננסי	קרוני הון בניו זמין למכירה	קרוני הון בניו עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	קרוני הון בניו עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	קרוני הון בניו חשבון כתבי אופציות	קרוני הון בניו פרמיה על מניות	הון המניות	אלפי ש"ח				
			סך-הכל	סך-הכל												
3,023,939	אלפי ש"ח	(29)	3,023,968	אלפי ש"ח	13,248	אלפי ש"ח	1,148,358	אלפי ש"ח	11,115	אלפי ש"ח	7,237	אלפי ש"ח	1,529,667	אלפי ש"ח	314,436	
192,018		(2)	192,020		-	192,020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(13,217)		-	(13,217)		31	(13,248)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
178,801		(2)	178,803		31	(13,248)	192,020	-	-	-	-	-	-	-	-	
8,511		-	8,511		-	-	8,511	-	-	-	-	-	-	-	-	
1,506		-	1,506		-	-	-	(695)	-	-	-	-	2,013	188		
2,009		-	2,009		-	-	-	2,009	-	-	-	-	-	-		
4,869		-	4,869		-	-	-	(2,300)	-	-	-	-	6,590	579		
(140,052)		-	(140,052)		-	-	(140,052)	-	-	-	-	-	-	-		
3,079,583		(31)	3,079,614		(62)	-	1,208,837	10,129	7,237	1,538,270	315,203					

יתרה ליום 1 בינואר 2015 רוחח נקי לתקופה סה"כ רווח כולל אחר עזכון בגין חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה

דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

מיומש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא
 משרה

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

הון עצמי	שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות הנובעות מתיגום זרותת כספיים של פעילות חוץ	קורן הון בניו נכס פיננסי	קורן הון זמין למכירה	עודפים	קורן הון בניו עסקאות תשלום	מבוסס מניות	תקבולים על חשבון חתבי	אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,838,128	(27)	2,838,155	(128)	12,112	1,105,165	10,911	13,390	1,395,216	301,489				
170,425	(1)	170,426	19	-	170,426	-	-	-	-	-	-	-	-
(2,438)	-	(2,438)	19	(2,457)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
167,987	(1)	167,988	19	(2,457)	170,426	-	-	-	-	-	-	-	-
135,329	-	135,329	-	-	-	-	(6,153)	129,025	12,457				
4,165	-	4,165	-	-	-	(1,581)	-	5,270	476				
1,377	-	1,377	-	-	-	1,377	-	-	-				
91	-	91	-	-	(130,208)	91	-	-	-				
(130,208)	-	(130,208)	-	-	1,145,383	10,798	7,237	1,529,511	314,422				
3,016,869	(28)	3,016,897	(109)	9,655	1,145,383	10,798	7,237	1,529,511	314,422				

הביאורים המפורטים לזרותת הכספיים המאוחדים התמציתיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

יתרה ליום 1 בינואר 2014
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ רווח כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 תפקת הון מניות וכתבי אופציות
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקיפת הטבה בנין כתבי אופציה לעובדים
 הקצאת מניות לנושא משרה וזקיפת
 הטבה
 דיבידנד שהוכרז ושולם

יתרה ליום 30 בספטמבר 2014

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

הון עצמי	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות של החברה	התאמות			קרן הון בגין עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
			הנובעות מתרגום דוחות 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	אלפי ש"ח
3,083,375	(31)	3,083,406	(42)	1,213,599	9,513	7,237	1,537,928	315,171	
41,937	-	41,937	-	41,937	-	-	-	-	-
(20)	-	(20)	(20)	-	-	-	-	-	-
41,917	-	41,917	(20)	41,937	-	-	-	-	-
255	-	255	-	-	(119)	-	342	32	
735	-	735	-	-	735	-	-	-	-
(46,699)	-	(46,699)	-	(46,699)	-	-	-	-	-
3,079,583	(31)	3,079,614	(62)	1,208,837	10,129	7,237	1,538,270	315,203	

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

יתרה ליום 1 ביולי 2015
 רווח נקי לתקופה
 סה"כ הפסד כולל אחר
 סה"כ רווח כולל לתקופה
 מימוש כתבי אופציות לעובדים
 זקופת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
 דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2015

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

התאמות	סך-הכל		התאמות		קרן הון	קרן הון בנין	עסקאות תשלום מבוסס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
	סך-הכל	מיוחס לבעלי הזכויות שאינו מקונות	סך-הכל	מיוחס לבעלי הזכויות שאינו מקונות						
הון עצמי	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
סך-הכל	3,017,373	(28)	3,017,401	(112)	10,804	1,146,417	10,881	7,237	1,527,899	314,275
	45,532	-	45,532	-	-	45,532	-	-	-	-
	(1,146)	-	(1,146)	3	(1,149)	-	-	-	-	-
	44,386	-	44,386	3	(1,149)	45,532	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	1,217	-	1,217	-	-	-	(542)	-	1,612	147
	459	-	459	-	-	-	459	-	-	-
	(46,566)	-	(46,566)	-	-	(46,566)	-	-	-	-
	3,016,869	(28)	3,016,897	(109)	9,655	1,145,383	10,798	7,237	1,529,511	314,422

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

יתרה ליום 1 ביולי 2014
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
סה"כ רווח כולל לתקופה
תפקת הון מניות וכתבי אופציה
מיומש כתבי אופציות לעובדים
זקופת הטבה בנין כתבי אופציה
לעובדים
דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 30 בספטמבר 2014

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

הון עצמי	שליטה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך-הכל מיוחס לבעלי המניות	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בני נכס פיננסי	קרן הון למכירה	עודפים	קרן הון בני עסקאות	מבוסס מניות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,838,128	(27)	2,838,155	(128)	12,112	1,105,165	10,911	13,390	1,395,216	301,489	-	-	-
258,573	(2)	258,575	35	-	258,575	-	-	-	-	-	-	-
1,171	-	1,171	35	1,136	-	-	-	-	-	-	-	-
259,744	(2)	259,746	35	1,136	258,575	-	-	-	-	-	-	-
135,329	-	135,329	-	-	-	-	(6,153)	129,025	12,457	-	-	-
4,284	-	4,284	-	-	-	(1,632)	-	5,426	490	-	-	-
1,836	-	1,836	-	-	-	1,836	-	-	-	-	-	-
(38,603)	-	(38,603)	-	-	(38,603)	-	-	-	-	-	-	-
(176,779)	-	(176,779)	-	-	(176,779)	-	-	-	-	-	-	-
3,023,939	(29)	3,023,968	(93)	13,248	1,148,358	11,115	7,237	1,529,667	314,436	-	-	-

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

יתרה ליום 1 בינואר 2014
רווח נקי לתקופה
סה"כ רווח כולל אחר
סה"כ רווח כולל לתקופה
תפקת הון מניות וכתבי אופציה
מימוש כתבי אופציות לעובדים
זקופת הטבה בגין כתבי אופציה
לעובדים
דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
דיבידנד שהוכרז ושולם
יתרה ליום 31 בדצמבר 2014

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
258,573	45,532	41,937	170,425	192,018
5,495	(39,423)	(24,392)	16,231	44,489
264,068	6,109	17,545	186,656	236,507
(409,910)	(88,035)	(98,654)	(273,429)	(345,002)
12,312	-	-	12,312	903
-	-	(77)	-	(3,930)
-	-	(9,142)	-	(9,142)
(1,832)	(755)	(359)	(1,818)	(1,178)
(399,430)	(88,790)	(108,232)	(262,935)	(358,349)
73,434	63,114	86,000	73,434	117,500
(163,123)	(34,655)	(33,810)	(73,954)	(143,560)
(176,779)	(46,566)	(46,699)	(130,208)	(140,052)
135,329	-	-	135,329	-
239,562	239,562	-	239,562	329,463
4,284	1,217	255	4,165	6,079
(243,597)	(149,627)	(151,986)	(151,133)	(154,126)
299,929	-	-	-	100,000
(35,137)	(48)	148	(35,292)	2,795
133,902	72,997	(146,092)	61,903	118,099
(1,460)	(9,684)	(236,779)	(14,376)	(3,743)
(50)	(5)	58	(56)	(70)
56,958	52,215	288,356	56,958	55,448
55,448	42,526	51,635	42,526	51,635

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)

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מיסים בגין מימוש נייר ערך זמין למכירה

אחרות, נטו

מזומנים נטו - פעילות השקעה

תזרימי מזומנים - פעילות מימון

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

דיבדנד ששולם

הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות
הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

מזומנים נטו - פעילות מימון

ירידה במזומנים ושווי מזומנים מפעילות נמשכת
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
במטבע חוץ

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

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

אמות השקעות בע"מ
דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(68,762)	-	-	(23,697)	(27,107)
(11,246)	(1,807)	9,944	(7,363)	14,447
994	50	115	676	1,186
3,000	-	-	1,500	1,500
(15,460)	3,423	709	(7,202)	(14,853)
3,992	6,312	6,811	3,798	5,202
1,836	459	735	1,377	2,009
97,229	15,685	14,474	63,656	59,696
-	-	-	-	(6,992)
945	384	314	805	790
12,528	24,506	33,102	33,550	35,878
(4,358)	(5,454)	(4,418)	(10,442)	(4,217)
(5,356)	(949)	(4,399)	(6,489)	(3,100)
4,602	1,609	241	(2,401)	(788)
186	(226)	(143)	30	18
(2,107)	(58,909)	(48,775)	1,983	16,698
(7,033)	(63,929)	(57,494)	(17,319)	8,611
5,495	(39,423)	(24,392)	16,231	44,489
19,161	12,079	10,634	12,079	16,152
-	-	296	-	296
38,603	1,500	-	1,500	-
-	-	-	-	30,091
-	188	-	188	-
183,464	117,669	100,736	143,846	121,527
48	-	6	48	24
277	915	572	2,441	6,539
-	-	9,142	-	9,142
3,000	-	-	1,500	1,500

**התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים
מפעילות שוטפת**

א.

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

התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות
לפי שיטת השווי המאזני
שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי
שווי מאזני
שערוך (שחיקת) אגרות חוב
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
ומזומנים
זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס
מניות
מסים נדחים, נטו
רווח, נטו מממוש נייר ערך זמין למכירה
אחרות, נטו

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

עסקאות שלא במזומן

ב.

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות
זכות אחרות
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים
דיבידנד שהוכרז וטרם חולק
חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן
להשקעה

מידע נוסף

ג.

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים ששולמו בגין נייר ערך זמין למכירה
דיבידנד שנתקבל

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

אמות השקעות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015
(בלתי מבוקר)

ביאור 1 - כללי

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 30 בספטמבר 2015 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

ב. בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2014 ולשנה שנסתיימה באותו מועד פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות חדשים אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים, ראה באור 3 להלן.

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

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

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

ד. מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:

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

אמות השקעות בע"מ
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים
 לתקופה שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015
 (בלתי מבוקר)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח. (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של 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		
131.985	132.516	3.923	ליום 30 בספטמבר 2015
132.649	133.039	3.695	ליום 30 בספטמבר 2014
132.780	132.780	3.889	ליום 31 בדצמבר 2014
%	%	%	שיעורי השינוי:
(0.60)	(0.20)	0.87	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015
(0.29)	0.10	6.45	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014
(0.40)	0.30	4.09	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2015
(0.29)	0.29	7.48	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2014
(0.20)	(0.10)	12.04	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2014

ביאור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

- **תיקון IAS 24 "גילויים בהקשר לצד קשור" (בדבר אנשי מפתח ניהוליים)**
 התיקון מבהיר כי חברת ניהול המספקת שירותי אנשי מפתח ניהוליים לישות מדווחת הינה "צד קשור" של הישות המדווחת. התיקון מיושם למפרע לתקופות דיווח החל משנת 2015.
- **תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה" (בדבר הבחנה בין נדל"ן להשקעה לעסק)**
 התיקון מבהיר כי נדרש שיקול דעת בקביעה האם רכישת נדל"ן להשקעה מהווה רכישת נכס/ קבוצה של נכסים או צירוף עסקים, שהינו בתחולת IFRS 3. הובהר כי שיקול הדעת בקביעה האם מדובר בצירוף עסקים אינו מבוסס על ההבחנה בין רכוש קבוע לנדל"ן להשקעה המפורטת ב- IAS 40 אלא יש לקבוע האם מדובר בעסק בהתאם להוראות IFRS 3. התיקון מיושם בדרך של "מכאן ולהבא" לתקופות דיווח החל משנת 2015.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

(בלתי מבוקר)

ביאור 4 - 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	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים
ליום 31 בדצמבר 2014		ליום 30 בספטמבר 2014		ליום 30 בספטמבר 2015	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
1,411,514	1,335,646	1,429,762	1,347,668	1,349,329	1,282,974
2,846,750	2,573,973	2,993,197	2,675,429	2,958,956	2,734,444
4,258,264	3,909,619	4,422,959	4,023,097	4,308,285	4,017,418

התחייבויות פיננסיות

הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפת)

ב. רמות שווי הוגן

השקעתה של החברה בנכס פיננסי זמין למכירה מוצגת בשווי הוגן בהתאם לרמה 1, מחירים מצוטטים בשוק פעיל.

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

ביאור 5 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

א. נכס בבת הדר

בינואר 2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מלוא הזכויות בנכס הידוע כמרכז מסחרי בישוב בת הדר. הנכס הינו חלקה בת 15,600 מ"ר, עליה בנוי מרכז מסחרי בשטח של כ- 6,300 מ"ר, אשר בנייתו נסתיימה בשנת 2014.

ה-NOI הצפוי בתפוסה מלאה מסתכם לסך של כ- 4.9 מיליון ש"ח.
תמורת הרכישה שילמה החברה סך של כ- 48.5 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה), אשר שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה.

נכס בנתניה

באפריל 2015 רכשה הקבוצה 75% מהזכויות בנכס בנתניה.
הנכס הינו בניין המיועד למסחר, משרדים ומרפאות, אשר בנייתו הושלמה בשנת 2010.
הבניין כולל קומת מסחר ומעליה 6 קומות משרדים ומרפאות בשטח השכרה כולל של 5,625 מ"ר, מעל חניון תת-קרקעי המיועד לכ- 200 מקומות חניה.

חלקה של החברה ב-NOI הצפוי מסתכם לסך של כ- 4.91 מיליון ש"ח.
תמורת הרכישה שילמה החברה סך של כ- 68.5 מיליון ש"ח (כולל מס רכישה), אשר שולמה ממקורותיה העצמיים של החברה.

קניון הפסגה

במאי 2015, דיווחה החברה כי הינה מנהלת משא ומתן עם חב' ב.יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה (1988) בע"מ (להלן "המוכרת"), למטרת התקשרות בעסקה שלפיה תרכוש החברה מאת המוכרת את מלוא הזכויות בקניון הממוקם בשכונת פסגת זאב בירושלים, הידוע בשם "קניון הפסגה" הכולל 3 קומות מסחר מעל 3 קומות מרתף, בשטח בנוי כולל של כ-22,000 מ"ר.

באוקטובר 2015, לאחר תאריך המאזן, הודיעה החברה כי המשא ומתן הופסק עקב מחלוקות בנושאים שונים הקשורים בעסקה.

אמות השקעות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים

לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

(בלתי מבוקר)

ביאור 5 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)

תוצרת הארץ

ברבעון השני של שנת 2015 חתמו החברה וחברת גב- ים לקרקעות בע"מ (להלן "גב ים") על הסכם לרכישה (בחלקים שווים) של מניות מצד ג', בעלת זכויות בנכס סמוך למקרקעי פרויקט תוצרת הארץ שבבעלות החברה וגב ים. הנכס הנרכש כולל מגרש בשטח של כ- 1.4 דונם, עליו קיים בניין בשטח של כ- 1,200 מ"ר עילי, המושכר במלואו, עם זכויות בניה להקמת כ- 4,400 מ"ר עילי. בתמורה תשלמנה החברה וגב ים סך של כ- 29 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, וכן הוצאות נוספות הכוללות דמי חכירה ומסים החלים על המוכרים בגין המכירה. השלמת העסקה מותנית בתנאי מתלה אשר טרם התקיים.

ב. גזית

באוגוסט, 2015 הגישה החברה הצעה אינדיקטיבית (בלתי מחייבת) במסגרת הליך "הזמנה להציע הצעות", לרכישת מלוא ההחזקות בגזית גלוב ישראל (פיתוח) בע"מ. בספטמבר, 2015 הודיעה החברה כי השיחות בדבר הרכישה הסתיימו עקב סירובה של החברה לשפר את הצעתה.

ג. אגרות חוב

ביוני 2015, הנפיקה החברה אג"ח בדרך של הרחבת סדרות קיימות ב', ג' ו- ד' בסך כולל של כ- 334 מיליון ש"ח בריבית אפקטיבית משוקללת של כ- 1.69%.

ד. חלוקה לבעלים - נייר ערך זמין למכירה

בדצמבר 2014, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות אנרגייקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. הדיבידנד הנ"ל הינו בנוסף לדיבידנד הרגיל המחולק מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה. הדיבידנד חולק בינואר 2015.

ה. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים

ביום 10 במרץ 2015 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 4,855,616 כתבי אופציה, ל- 46 ניצעים מתוכם 5 נושאי משרה בחברה. בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו)(6) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.

ו. הליכים משפטיים

ביוני 2015, התקבלה אצל החברה תביעה כספית מטעם חברת אלהר הנדסה ובניין בע"מ שהינה הקבלן המבצע של פרויקט " מגדל אמות אטריום" המוקם על ידי החברה ברמת גן. במסגרת התביעה, אשר תידון בפני בורר מוסכם, תובע הקבלן מהחברה סך של כ- 70 מיליון ש"ח. להערכת החברה אין בתביעה ממש. החברה דוחה את טענות הקבלן ובכוונתה לתבוע את הקבלן על הפרת הסכם ועל גרימת נזקים בסכומים משמעותיים.

ז. דיבידנד שהוכרז

בחודש מרץ 2015 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2015 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 68 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים שווים, בסך של 17 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודשים מרץ, מאי ואוגוסט, 2015 על חלוקת דיבידנד לרבעונים הראשון, השני והשלישי של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה, (כ-140 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך חודשים אפריל, יוני וספטמבר, 2015. בחודש נובמבר, 2015 הכריזה החברה על חלוקת דיבידנד לרבעון הרביעי של שנת 2015 בסך של 17 אגורות למניה, (כ- 46.7 מיליון ש"ח), אשר ישולם במהלך חודש דצמבר, 2015.

אמות השקעות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים
ליום 30 בספטמבר 2015

(בלתי מבוקר)

אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד
לתקופה שנתיימה ביום 30 בספטמבר 2015

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

ע מ ד

48	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי ביניים נפרד (בלתי מבוקר):
49	נתונים על המצב הכספי
50	נתונים על הרווח והפסד
51	נתונים על הרווח הכולל
52-53	נתונים על תזרימי המזומנים
54	מידע נוסף

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

א.ג.נ.,

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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 30 בספטמבר 2015, ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 30 בספטמבר 2015 הסתכם לסך של 1,011,542 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 89,076 ו- 24,110 אלפי ש"ח לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך, בהתאמה. 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 38' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון

תל אביב, 22 בנובמבר 2015;

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

אמות השקעות בע"מ
נתונים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	ליום 30 בספטמבר	
2014	2014	2015
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)
27,863	17,505	23,124
9,344	11,434	9,984
36,441	71,541	70,479
38,603	-	-
112,251	100,480	103,587
3,567,584	3,482,360	3,653,851
907,559	868,044	1,101,252
4,475,143	4,350,404	4,755,103
2,068,535	2,148,240	2,132,371
1,198,662	1,140,548	1,272,815
445	480	445
17,094	17,388	17,381
-	33,715	-
7,759,879	7,690,775	8,178,115
7,872,130	7,791,255	8,281,702
613,967	315,136	731,472
14,286	6,824	22,038
9,727	5,106	4,803
91,685	194,445	221,627
12,989	15,580	10,559
38,603	-	-
781,257	537,091	990,499
2,326,321	2,427,393	2,470,803
1,310,594	1,397,913	1,293,546
17,041	17,186	16,483
4,975	5,226	4,992
8,146	7,976	7,891
399,828	381,573	417,874
4,066,905	4,237,267	4,211,589
3,023,968	3,016,897	3,079,614
7,872,130	7,791,255	8,281,702

רכוש שוטף
מזומנים ושווי מזומנים
לקוחות
חייבים ויתרות חובה
נכס זמין למכירה המוחזק לחלוקה לבעלים
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
נכס פיננסי זמין למכירה
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

22 בנובמבר, 2015

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר
מנהל כללי

נתן חץ
יו"ר הדירקטוריון

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
268,913	68,211	68,353	202,841	204,588
29,415	7,821	6,807	21,364	21,100
239,498	60,390	61,546	181,477	183,488
57,963	-	-	36,616	38,625
297,461	60,390	61,546	218,093	222,113
24,460	5,778	6,817	15,413	18,981
900	225	250	675	750
(806)	33	(473)	(401)	(1,509)
272,907	54,354	54,952	202,406	203,891
54,441	17,062	14,421	43,273	38,523
(151,756)	(48,252)	(45,482)	(121,443)	(101,097)
175,592	23,164	23,891	124,236	141,317
-	-	-	-	10,136
144,751	29,410	22,626	85,298	73,155
320,343	52,574	46,517	209,534	224,608
61,768	7,042	4,580	39,108	32,588
258,575	45,532	41,937	170,426	192,020

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

הוצאות הנהלה וכלליות
 תרומות
 הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו

רווח מפעולות רגילות
 הכנסות מימון
 הוצאות מימון

רווח מפעולות לאחר מימון
 רווח מממוש נייר ערך זמין למכירה (ראה
 באור (4))

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

רווח לפני מיסים על ההכנסה
 הוצאות מיסים על ההכנסה
רווח נקי לתקופה

אמות השקעות בע"מ
נתונים על הרווח הכולל

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
258,575	45,532	41,937	170,426	192,020
1,136	(1,149)	-	(2,457)	(6,256)
35	3	(20)	19	31
-	-	-	-	(6,992)
<u>259,746</u>	<u>44,386</u>	<u>41,917</u>	<u>167,988</u>	<u>178,803</u>

רווח נקי לתקופה

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

שינוי בשווי הוגן של נכס פיננסי זמין למכירה, נטו התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

סכומים אשר סווגו לרווח או הפסד, נטו ממס:

זקיפת קרן הון בגין נכס פיננסי זמין למכירה לרווח והפסד, נטו ממס

סה"כ רווח כולל

אמות השקעות בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)		אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	
258,575	45,532	41,937	170,426	192,020
(196,387)	(79,208)	(84,873)	(126,270)	(134,678)
62,188	(33,676)	(42,936)	44,156	57,342
(332,389)	(71,901)	(80,811)	(226,212)	(239,502)
130,384	29,703	39,331	104,774	133,540
12,312	-	-	12,312	903
-	-	(77)	-	(3,930)
-	-	(9,142)	-	(9,142)
-	-	-	-	(63,700)
(1,430)	(676)	(333)	(1,513)	(897)
(191,123)	(42,874)	(51,032)	(110,639)	(182,728)
(176,779)	(46,566)	(46,699)	(130,208)	(140,052)
135,329	-	-	135,329	-
239,562	239,562	-	239,562	329,463
4,284	1,217	255	4,165	6,079
73,434	63,114	86,000	73,434	117,500
(159,954)	(33,856)	(32,966)	(71,596)	(141,074)
(243,597)	(149,627)	(151,963)	(151,133)	(154,064)
299,929	-	-	-	100,000
(35,137)	(46)	156	(35,292)	2,795
137,071	73,798	(145,217)	64,261	120,647
8,136	(2,752)	(239,185)	(2,222)	(4,739)
19,727	20,257	262,309	19,727	27,863
27,863	17,505	23,124	17,505	23,124

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)

גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

הלוואה לאחרים שניתנה לצורך השקעה

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 30 בספטמבר		לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר	
	2014	2015	2014	2015
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
(57,963)	-	-	(36,616)	(38,625)
(144,751)	(29,410)	(22,626)	(85,298)	(73,155)
3,000	-	-	1,500	1,500
(14,510)	144	(1,529)	(8,477)	(13,093)
3,959	6,222	6,778	3,788	5,247
1,836	459	735	1,377	2,009
56,635	6,968	4,580	39,053	28,232
-	-	-	-	(6,992)
832	350	222	744	609
(150,962)	(15,267)	(11,840)	(83,929)	(94,268)
(1,142)	(403)	(1,187)	(3,232)	(1,543)
(57,306)	(8,218)	(14,045)	(42,600)	(39,150)
4,154	3,047	477	(2,208)	(1,442)
219	(120)	-	58	115
8,650	(58,247)	(58,278)	5,641	1,610
(45,425)	(63,941)	(73,033)	(42,341)	(40,410)
(196,387)	(79,208)	(84,873)	(126,270)	(134,678)
15,112	11,539	4,553	11,539	10,678
-	-	-	-	296
38,603	-	-	-	-
-	-	-	-	30,091
-	1,500	-	1,500	-
-	-	-	188	-
182,643	117,470	100,585	143,213	121,040
48	-	6	48	17
50	16	16	50	5,056
-	-	9,142	-	9,142
3,000	-	-	1,500	1,500

**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
שערוך (שחיקת) אגרות חוב והלוואות מחברות בנות
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות
מיסים נדחים, נטו
רווח, נטו ממימוש נייר ערך זמין למכירה
אחרות

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

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

ב. פעולות שלא במזומן

השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים
דיבידנד שהוכרז
חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה
דיבידנד שהתקבל מחברות בנות
יתרת תמורה שטרם התקבלה בגין מימוש נדל"ן להשקעה

ג. מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מיסים ששולמו
מיסים ששולמו בגין נייר ערך זמין למכירה
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 2014 ולשנה 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 2014.

(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) חלוקה לבעלים - נייר ערך זמין למכירה

בדצמבר 2014, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת מניות אנרגיקס כדיבידנד בעין לבעלי מניותיה. הדיבידנד הני"ל הינו בנוסף לדיבידנד הרגיל המחולק מדי רבעון על פי מדיניות הדיבידנד של החברה. הדיבידנד חולק בינואר 2015.

(5) לעניין אירועים נוספים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 5 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 30 בספטמבר 2015.

(6) בחודש אפריל 2015, בהמשך להסדר המימון של החברה עם חברה בת שלה מדצמבר 2012, הונפקו אגרות חוב נוספות בסך של 63.5 אלפי ש"ח לתקופה של 9 חודשים, באותם תנאים.

חלק ה'

**דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה
הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי**
(לפי תקנה 38 ג (א))

אמות השקעות בע"מ
("החברה")

דוח רבעוני בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 38 ג'(א)
לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 לרבעון השלישי של שנת 2015

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 בלזר, 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 שנתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2014 (להלן-הדוח השנתי בדבר הבקרה הפנימית האחרון), העריכו דירקטוריון וההנהלה את הבקרה הפנימית בחברה. בהתבסס על הערכה זו, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה כי הבקרה הפנימית כאמור, ליום ה-30 בספטמבר 2015 היא **אפקטיבית**.

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

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

הצהרת מנכ"ל לפי תקנה 38ג(ד)(1)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנכ"ל

אני, אבי מוסלר מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח הרבעוני של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") לרבעון השלישי של שנת 2015 (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 ולועדות 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 2014) לבין מועד דוח זה, אשר יש בו כדי לשנות את מסקנת הדירקטוריון וההנהלה בנוגע לאפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי של החברה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

לפי תקנה 38ג(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יהודית זינגר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להל-"החברה") לרבעון השלישי של שנת 2015 (להלן-"הדוחות" או "הדוחות לתקופת 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 לתקופת 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 במישורין 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 2014) 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.