



**אמות השקעות בע"מ**

**דוח תקופתי ליום 31.03.16**

## אמות השקעות בע"מ

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים**  
**לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2016**

**(בלתי מבוקרים)**

**תוכן העניינים**

### עמוד

1-33	דוח הדירקטוריון
34	דוח סקירה של רואי חשבון
	<b>דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים (בלתי מבוקרים):</b>
35	דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי
36	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח או הפסד
37	דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל
38-40	דוחות תמציתיים מאוחדים על השינויים בהון
41-42	דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים
43-46	ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים מאוחדים
47-53	<b>דוחות כספיים נפרדים</b>
54-57	דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

**דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד**  
**לשנה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2016**

הדירקטוריון של אמות השקעות בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "הקבוצה") לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ, 2016 (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 2015.

**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-60% מהחון).

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

**דגשים לתקופה**

- NOI בתקופה המדווחת עלה בכ-8% לסך של כ-137 מיליון ש"ח אל מול תקופה מקבילה אשתקד.
- NOI Same Property ברבעון הראשון של השנה עלה בכ-2% אל מול רבעון מקביל אשתקד.
- ה-FFO עלה בכ-6.4% לסך של כ-84 מיליון ש"ח אל מול תקופה מקבילה אשתקד.
- מגדל אטריום – בראשון לינואר מוין הנכס מנדל"ן בהקמה לנדל"ן מניב ועלויות המימון בגין הפרויקט נזקפו לדוח רווח והפסד.
- החברה הנפיקה אג"ח בדרך של הרחבת סדרה קיימת אגרות חוב (סדרה ב') וכן הנפקת סדרה חדשה, אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך כולל של כ-418 מיליון ש"ח, נטו. בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה'), ביצעה החברה עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המיר ריבית שקלית שנתית בשיעור של 3.39% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור של 2.125%, בהיקף של 250 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית המשוקללת של ההנפקה (כולל עסקת הגידור) הינה כ-2% והמח"מ המשוקלל הינו כ-6 שנים.

## 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 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.

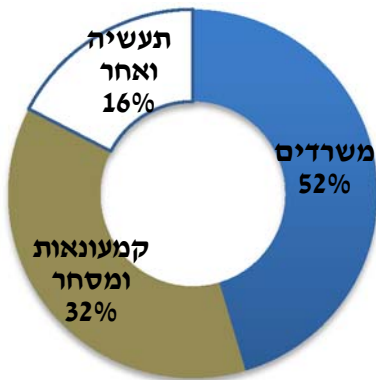
לצורך הגברת שקיפות נתוניה כלפי : אנליסטים, משקיעים, בעלי מניות ובעלי אגרות חוב, מציגה החברה את הדוחות המאוחדים המורחבים העשויים להבהיר ולשפר את דיווחי החברה (ראה נספח א' לדוח הדירקטוריון).

## פרטים על פעילות הקבוצה

ליום 31 במרץ, 2016 נכסי הקבוצה, בבעלות ובחכירה, כוללים:

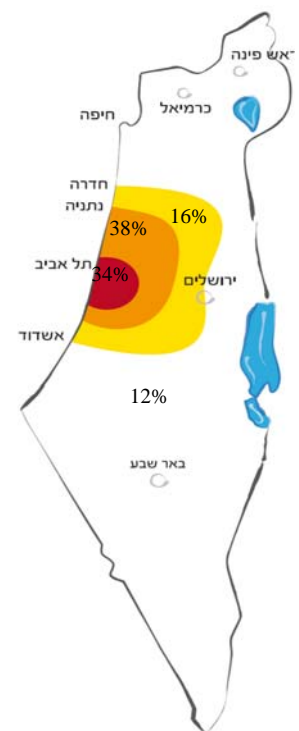
- 100 נכסים מניבים הפזורים בישראל בשטח כולל של כ-1.2 מיליון מ"ר חלק החברה, כ-763 אלפי מ"ר שטחי השכרה וכ-425 אלפי מ"ר שטחי חניה, לא כולל נכסים בהקמה. נכסים אלו פזורים בכל רחבי הארץ, כאשר מרבית נכסי הקבוצה ממוקמים בערים הגדולות במרכז הארץ ובאזורי הביקוש. הנכסים מושכרים ל-1,615 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים.
- 2 פרויקטים בשלבי בנייה בהיקף של כ-30 אלף מ"ר.
- 5 עתודות קרקע בשלבי תכנון והשבחה.
- שיעור התפוסה<sup>2</sup> של כלל נכסי החברה ליום 31.03.16 הינו 97% (כולל מגדל אטריום 94%) בדומה 97% ביום 31.12.15.

## 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-72% 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	- גבעתיים
- מעלות	- רחובות	- תעננה	
- נהריה	- ירושלים	- ראש העין	
- כרמיאל	- מודיעין	- פתחתקווה	
- עכו	- אשדוד	- קריית אנו	
- קריות		- חולון	
- חפה		- ראשלי"צ	
- אשקלון		- בת ים	
- דימונה		- לוד	
- באר שבע			

<sup>1</sup> לא כולל נכס בחו"ל שאינו מהותי.

<sup>2</sup> מייצג היקף שטחים לגבם קיימים חוזים חתומים ואינו מייצג היקף שטחים מאוכלסים.

2015	1-3/15	1-3/16	% שינוי 2015/16	
512	127	137	8%	NOI
467	118	127	8%	EBITDA
410	49	122	150%	רווח נקי לתקופה
323	79	84	6.4%	FFO ריאלי
117.4	28.9	30.6	5.9%	FFO למניה (אגורות)

#### NOI

NOI בסך של 137 מיליון ש"ח בתקופה המדווחת מהווה גידול של 8% לעומת אשתקד  
גידול של כ- 10 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע מרכישת נכסים חדשים ומאכלוס שטחים פנויים.

#### EBITDA

EBITDA בסך של 127 מיליון ש"ח המהווה גידול של 8% לעומת אשתקד  
גידול של 9 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- NOI.

#### FFO

FFO בסך של 84 מיליון ש"ח המהווה גידול של כ- 6.4% לעומת אשתקד  
גידול של 5 מיליון ש"ח לעומת אשתקד נובע בעיקרו מגידול ב- EBITDA בסך של כ- 9 מיליון ש"ח ובניכוי גידול של כ- 5 מיליון ש"ח  
בריבית הריאלית.

#### שיפור ברמת המינוף

רמת מינוף ירדה לשיעור 50%, לעומת 52% אשתקד.

#### נכסים משועבדים

לחברה נכסים בלתי משועבדים בשווי של כ- 6 מיליארד ש"ח (כ- 7 מיליארד לאחר תאריך המאזן).

#### מח"מ וריבית משוקללת

מח"מ החוב המשוקלל של החברה ליום הדוח עומד על 4.15 שנים והריבית המשוקללת האפקטיבית הינה  
כ- 3.58%.

### 1. מגדל אטריום - רמת גן

מגדל משרדים אשר בנייתו נסתיימה, בשטח עילי של כ-57 אלף מ"ר וחניון הנמצא במגדל, הממוקם במרכז העסקים בסיטי של רמת גן בסמוך לתחנת הרכבת. נכון לתאריך פרסום הדוח, נמצאת החברה בשלבי שיווק (חוזים חתומים וטיוטות לחתימה) של כ-52,000 מ"ר המהווים כ-90% משטחי המגדל (מתוכם כ-66% חוזים חתומים), בדמי שכירות שנתיים של כ-72 מיליון ש"ח. ה-NOI הצפוי באכלוס מלא של המגדל צפוי להיות מעל-80 מיליון ש"ח. הנכס מוין לנדל"ן להשקעה בתחילת השנה ועלויות המימון בגין הפרויקט נזקפו לדוח רווח והפסד.

### 2. מלון פתאל - בית אמות ביטוח- תל אביב

מגדל משרדים במתחם אמות ביטוח ברחוב מנחם בגין בתל אביב. שטח המבנה הינו כ-9,200 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 השנתיות הממוצעות הצפויות לחברה מהנכס הינן בסך של כ-8.7 מיליון ש"ח והחלו להתקבל ברבעון הראשון של שנת 2016. הנכס נמצא בשלבי התאמתו הסופיים למלון עסקים. הנכס מוין לנדל"ן להשקעה בתחילת השנה.

## פרויקטים בשלבי בניה

### 1. מתחם תוצרת הארץ

החברה וחברת גב-ים לקרקעות בע"מ (להלן-"השותפות"), הינן בעלות זכויות במשותף (בחלקים שווים) במגרשים סמוכים בשטח כולל של כ-17 דונם ברחובות תוצרת הארץ, יגאל אלון ודרך השלום, בתל-אביב (להלן-"מתחם תוצרת הארץ"). על-פי התב"ע התקפה היום זכויות הבנייה במתחם תוצרת הארץ הינן כ-53 אלף מ"ר ברוטו עילי ו-950 מקומות חניה (להלן-"שלב א"). בנוסף, פועלות השותפות להגשת תב"ע בסמכות מחוזית לתוספת זכויות של כ-130 אלף מ"ר עילי (ברוטו), כ-2,000 מקומות חניה וכן לאישור ייעודים של משרדים, מסחר, ומלונאות (להלן-"שלב ב"). לאחר תאריך המאזן התקבל היתר בנייה למבנה העילי שלב א' מעל לחניון אשר בנייתו נמצאת בשלבים מתקדמים. עבודות ההקמה של המבנה העילי יחלו ברבעון הקרוב. חלק החברה בהשקעה במתחם תוצרת הארץ נכון לתאריך הדוח הינו כ-180 מיליון ש"ח, (כולל עלויות בנייה ותכנון בהיקף של כ-50 מיליון ש"ח). החברה מעריכה כי חלקה ביתרה להשלמה בגין בניית שלב א' הינו כ-230 מיליון ש"ח והבנייה צפויה להסתיים במהלך החציון השני של שנת 2018.

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 יצאו לפועל.

להלן מידע עיקרי אודות נכסי החברה, בחלוקה על פי שימושים ואזורים גיאוגרפיים<sup>3</sup>:

שימושים	שטח עילי ליום 31.03.16	NOI לתקופה 1-3/16	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.16	שווי נכסים להשבחה ליום 31.03.16	שעור תפוסה ליום 31.03.16	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.16
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
משרדים	343,052	63,018	4,438,718		88% (***)	280,187
מרכזים מסחריים	118,505	35,703	2,124,170		97.2%	75,427
סופרמרקטים	38,889	11,522	597,258		100%	-
פארקים תעשייתיים	241,960	22,408	1,146,619		98%	18,000
תחנות מרכזיות	10,958	1,385	73,148		100%	-
אחר	10,030	1,742	125,167	74,016		-
<b>סך הכל</b>	<b>(***)763,394</b>	<b>(**) 136,914</b>	<b>(*)8,513,154</b>	<b>74,016</b>	<b>94%</b>	<b>373,614</b>

אזור גיאוגרפי	שטח עילי ליום 31.03.16	NOI לתקופה 1-3/16	שווי הוגן נדל"ן מניב ליום 31.03.16	שווי נכסים להשבחה ליום 31.03.16	שעור תפוסה ליום 31.03.16	שווי הוגן נדל"ן בהקמה ליום 31.03.16
	מ"ר	באלפי ₪	באלפי ₪	באלפי ₪	%	באלפי ₪
מעגל 1 (ת"א, ר"ג, גבעתיים)	184,445	36,283	2,958,165	10,756	83.2%	139,843
מעגל 2 (עוטף גוש דן)	288,476	53,621	3,151,262	63,260	96.6%	137,896
מעגל 3 (ירושלים-חדרה-אשדוד)	175,797	25,797	1,339,313		96.2%	11,994
מעגל 4 (צפון ודרום הארץ)	114,676	19,577	1,056,340		96.8%	83,881
<b>סך הכל</b>	<b>(***)763,394</b>	<b>(**) 136,914</b>	<b>(*) 8,513,154</b>	<b>74,016</b>	<b>94%</b>	<b>373,614</b>

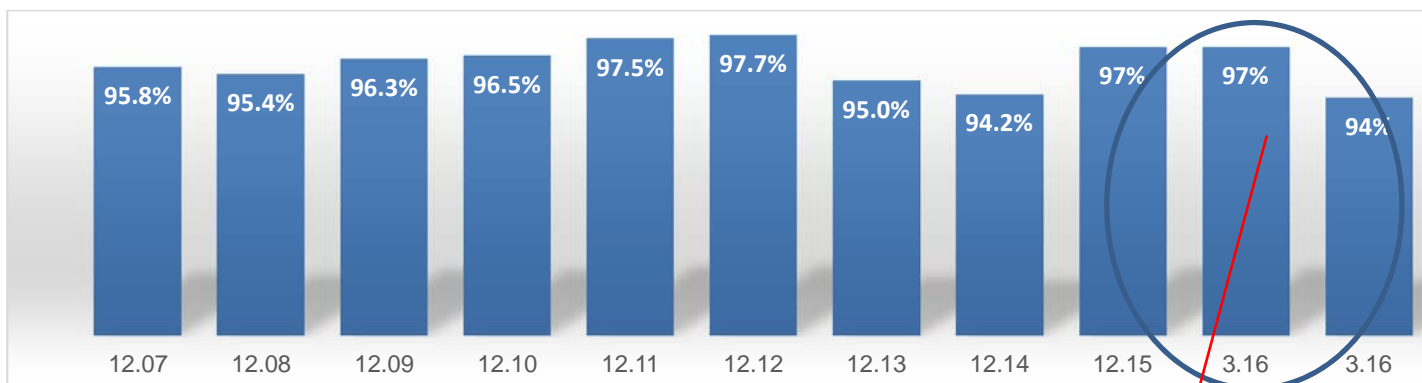
(\*) לא כולל נכס מניב בחו"ל, שאינו מהותי וללא שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה.

(\*\*) כולל הוצאות שלא ניתן ליחסן

(\*\*\*) בנטרול מגדל אטריום 95%.

(\*\*\*\*) השטח לא כולל כ-13,900 מקומות חנייה (כ-60% מקורים), בשטח כולל של כ-425 אלף מ"ר.

**שיעורי תפוסה בכלל נכסי החברה על פני השנים<sup>5</sup>:**



<sup>3</sup> כולל נכסים בשליטה משותפת אשר בדוחות הכספיים מוצגים על בסיס שווי מאזני.

<sup>5</sup> כולל מגדל אטריום שיעור התפוסה עומד על 94%.



## (Net Operating Income) NOI

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

## התפתחות NOI (באלפי ש"ח)

<u>רבעון 1</u> <u>2015</u>	<u>רבעון 2</u> <u>2015</u>	<u>רבעון 3</u> <u>2015</u>	<u>רבעון 4</u> <u>2015</u>	<u>רבעון 1</u> <u>2016</u>	<u>באלפי ₪</u>
126,392	125,674	125,347	126,807	128,293	נכסים קיימים בתקופה (1)
437	1,996	2,006	3,160	8,621	נכסים שנרכשו ואוכלסו (2)
126,829	127,670	127,353	129,967	136,914	NOI - סך הכל

(1) Same Property NOI

(2) בעיקר מגדל אטריום.

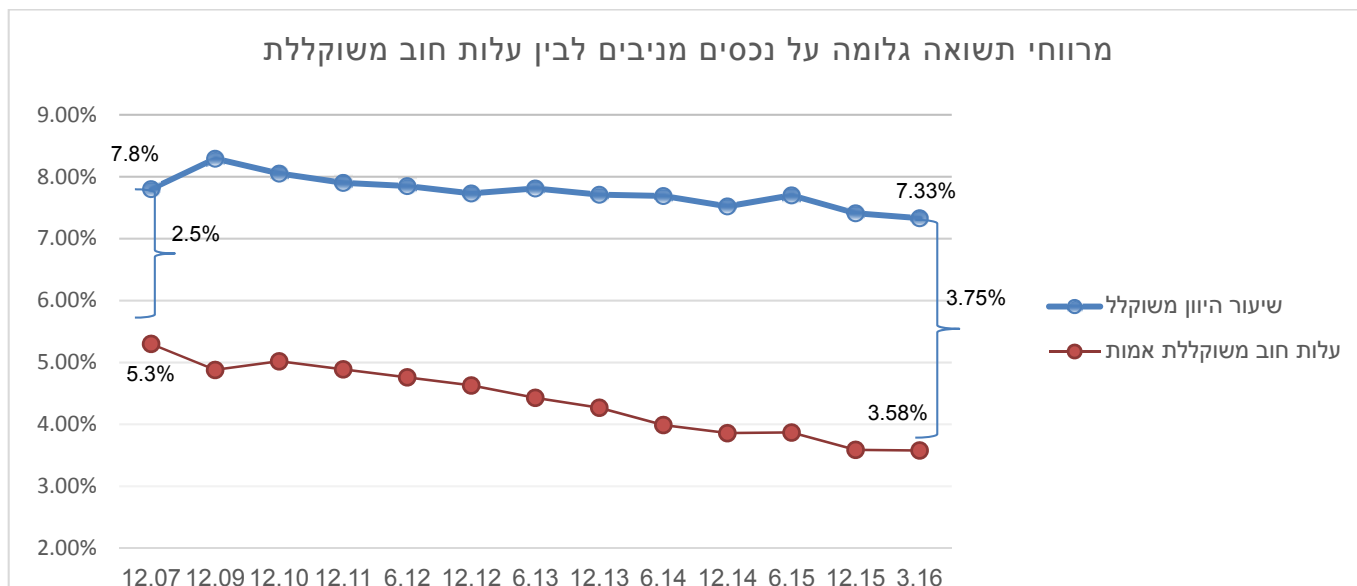
ה-NOI ברבעון הראשון של שנת 2016 הסתכם לכ-137 מיליון ש"ח לעומת כ-127 מיליון ש"ח ברבעון המקביל אשתקד, מהווה גידול של כ-8%, הנובע מרכישת נכסים חדשים ואיכלוס שטחים פנויים. ה-NOI ברבעון הנוכחי כלל הכנסה בעלת אופי חד פעמי בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-1.9 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד כך שבנטרול ההשפעה של הכנסה זו ישנו גידול של כ-2% ב-NOI same Property.

## שיעור התשואה המשוקלל ללא מגדל אטריום

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן המניב של הקבוצה ליום 31 במרץ, 2016:

מיליוני ₪	
8,587	נדל"ן להשקעה בדו"ח במאוחד המורחב ליום 31 במרץ, 2016
(884)	בניכוי- שווי מגדל אטריום
<u>(108)</u>	בניכוי – שווי קרקעות המסווגות כנדל"ן להשקעה
7,595	נדל"ן להשקעה מניב ליום 31 במרץ, 2016
(212)	בניכוי- שווי מיוחס לשטחים פנויים
<u>27</u>	השקעות צפויות
<b>7,410</b>	<b>נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים ליום 31 במרץ, 2016</b>
134	NOI רבעון ראשון 2016 בישראל
536	NOI שנתי על בסיס NOI רבעון ראשון 2016
<u>7</u>	NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים והפרשי הצמדה שנצברו
<b>543</b>	<b>סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)</b>
<b>7.33%</b>	<b>שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן מניב להשקעה (Cap Rate)</b>

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



- אגרות החוב הסחירות של החברה נסחרות בתשואות של 0.71%-3.43% נכון לתאריך הדוח.

## (Funds From Operations) FFO

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

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

להלן חישוב ה-FFO באלפי ש"ח):

<u>לשנת</u> <u>2015</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/15</u>	<u>לתקופה</u> <u>1-3/16</u>	
410,237	49,056	122,002	רווח נקי לתקופה
(215,488)	40,641	-	התאמת שווי הוגן
156,630	46,225	(4,769)	מיסים נדחים
(3,774)	(6,213)	-	הפרשות
2,783	538	788	שערוך כתבי אופציות ואחרות
1,036	239	257	פחת, הפחתות ושונות
<b>351,424</b>	<b>130,486</b>	<b>118,278</b>	<b>FFO נומינלי</b>
(28,869)	(51,190)	(33,912)	נוסף – הוצאות הפרשי הצמדה על קרן החוב והפרשי שער
<b>322,555</b>	<b>79,296</b>	<b>84,366</b>	<b>FFO ריאלי</b>
<b>274,667</b>	<b>274,411</b>	<b>276,036</b>	<b>מספר מניות משוקלל</b>
<b>117.40</b>	<b>28.9</b>	<b>30.6</b>	<b>FFO למניה (אגורות)</b>

העלייה ב-FFO הריאלי בתקופה המדווחת לעומת התקופה המקבילה אשתקד בסך של כ-5 מיליון ש"ח, מוסברת מעליה ב-EBITDA ובניכוי גידול בריבית הריאלית, עקב זקיפת עלויות המימון בגין פרויקט אטריום אשר נזקפו לדוח רווח והפסד החל מראשון לינואר 2016.

**FFO למניה בתקופה המדווחת הגיע ל 30.6 אגורות, לעומת 28.9 אגורות בתקופה המקבילה אשתקד המהווה גידול של כ- 5.9% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.**

## תחזית לשנת 2016

להלן תחזית החברה לתוצאותיה התפעוליות העיקריות של החברה לשנת 2016, 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 2016.
- ה- NOI הצפוי בגין מגדל אטריום בשנת 2016 הינו בסך של כ- 28 מיליון ש"ח וה- FFO הצפוי בסך של כ- 3 מיליון ש"ח (עקב זקיפת עלויות המימון בגין עלות הנכס לדוח רווח והפסד).

בפועל 2015 <sup>7</sup>	תחזית 2016	בפועל 1-3/16	
512	565-575	137	NOI (במיליוני ש"ח)
323	358-368	84	FFO ריאלי (במיליוני ש"ח)
117.40	124-131	30.6	FFO / למניה (באגורות)

## שנת 2017

התוספת השנתית בגין מגדל אטריום בשנת 2017 הן ל-NOI והן ל-FFO, בהילקח בחשבון החוזים החתומים וחוזים בשלבי סיוטות (כ-90%) נכון לתאריך פרסום דוח זה, הינה כ-42 מיליון ש"ח והתוספת ל-FFO למניה הינה כ-14-13 אגורות למניה.

המידע בדבר התחזית לכל שנת 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.

<sup>7</sup> לפי דוח מאוחד מורחב.

## תוצאות הפעילות

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

הערות והסברים	לתקופה			
	1-3/15	1-3/16	%	
גידול של כ-7 מיליון ש"ח נובע מנכסים חדשים ומאכלוס שטחים פנויים.	136.9	144.3	5.4%	הכנסות מדמי שכירות וניהול נכסים
	17.2	16.1	(7%)	עלות השכרת הנכסים
	8.6	9.2	7%	הוצאות הנהלה וכלליות
כ-17 מיליון ש"ח מסך העליה נובע מירידה בשיעור המדד לעומת אשתקד והיתרה בגידול בריבית הריאלית	(17.2)	5.1		הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
	-	(42)		הכנסות מיסים בגין שינויי חקיקה
	41	38	(7.3%)	הוצאות (הכנסות) מיסים על ההכנסה

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

הערות והסברים	ליום 31.12.15	ליום 31.03.16	
	8,717	9,062	סך הנכסים
הירידה נובע מיתרת מזומנים עקב הנפקת אגרות חוב	(803)	(669)	הון חוזר
	4,460	4,399	חוב פיננסי, נטו
הגידול בסך של כ-130 מיליון ש"ח נובע מרווח נקי בהיקף של 122 מיליון ש"ח, ממימוש כתבי אופציה/אופציות לעובדים סדרה בסך שך של כ-50 מיליון ש"ח ובניכוי דיבידנד בהיקף של כ-47 מיליון ש"ח.	3,256	3,384	הון עצמי מיוחס לבעלי מניות

## מזומנים ומסגרות אשראי

### • תזרימי מזומנים

תזרימי המזומנים החיובי שנבע לחברה בתקופה המדווחת מפעילות שוטפת הסתכם לכ-102 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-110 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

### מסגרות אשראי מאושרות

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

- א. מסגרת אשראי מבנק בסך של 400 מיליון ש"ח, בתוקף עד ל 28 בדצמבר, 2017.
- ב. מסגרת אשראי מבנק נוסף בסך של 200 מיליון ש"ח, בתוקף עד 31 בדצמבר, 2019.
- ג. לאחר תאריך המאזן, חתמה החברה על הסכם עם גוף מוסדי בישראל להעמדת מסגרת אשראי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח. תוקף מסגרת האשראי ל-4 שנים עד לאפריל 2020.
- ד. לאחר תאריך המאזן, בעקבות סיום בניית מגדל אטריום ביטלה החברה את מסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט בהיקף של כ-450 מיליון ש"ח.

### נכון לתאריך הדוח לא נוצלו מסגרות האשראי הנ"ל.

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

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

לפרטים נוספים ראה פרק 3.8.5 בדבר אשראי בר דיווח בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2015.

### נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

### • דירוג אשראי

אגרות חוב סדרה א'-ה' - 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-4.9 מיליארד ש"ח, מתוכם 4.3 מיליארד ש"ח צמודות מדד. הנדל"ן המניב של החברה בהיקף של כ-8.4 מיליארד ש"ח, מושכר ברובו בהסכמי שכירות צמודי מדד והחברה רואה בכך מבחינה כלכלית הגנה אינפלציונית לטווח ארוך. למבחי רגישות לשווי התחייבויות, ראה נספח א' לדו"ח.

• **הון עצמי**

ההון העצמי ליום 31.03.16 הסתכם לסך של 3.38 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 12.06 ש"ח).  
ההון העצמי ליום 31.12.15 הסתכם לסך של 3.26 מיליארד ש"ח (הון עצמי למניה של 11.83 ש"ח).

• **דיבידנד**

בחודש מרץ 2016, קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2016 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 77 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים כאשר ברבעון הראשון ישולם דיבידנד בסך של 17 אגורות למניה וברבעונים השני, השלישי והרביעי ישולם דיבידנד בסך של 20 אגורות למניה בכפוף להחלטה ספיציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון. בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ 2016, על חלוקת דיבידנד לרבעון הראשון של שנת 2016 בסך של 17 אגורות למניה (כ-47.3 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך אפריל 2016.  
בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מאי 2016, על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2016 בסך של 20 אגורות למניה (כ-56.8 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך יוני 2016.

## במבט קדימה

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

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

---

אבי מוסלר  
מנכ"ל החברה

---

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 8 במאי, 2016.



## 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 IFRS 11 "הסדרים משותפים" שיושם למפרע לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ב-1 בינואר, 2013. דהיינו, השקעות במוחזקות המוצגות על בסיס אקוויטי שקודם ליישום התקן טופלו בשיטת האיחוד היחסי (בשל קיום הסדר חוזי לשליטה משותפת), מנוטרלות ומושבות ע"י איחוד יחסי של החברות המוחזקות.

**1.1. מאזן מאוחד מורחב**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		
	2015	2015	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			<b>רכוש שוטף</b>
54,996	49,752	259,632	מזומנים ושווי מזומנים
20,601	24,258	21,947	לקוחות
678	919	993	נכסי מס שוטפים, נטו
21,475	44,731	27,969	חייבים ויתרות חובה
97,750	119,660	310,541	
			<b>רכוש בלתי שוטף</b>
7,477,100	7,100,878	8,587,170	נדליין להשקעה
1,361,043	1,138,637	373,614	נדליין להשקעה בהקמה
8,838,143	8,239,515	8,960,784	
17,901	18,159	22,119	יתרות חובה לזמן ארוך
18,749	18,797	18,892	רכוש קבוע, נטו
8,874,793	8,276,471	9,001,795	סך-הכל רכוש בלתי שוטף
8,972,543	8,396,131	9,312,336	סך-הכל נכסים
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
801,824	652,407	801,783	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות
25,221	22,097	32,385	ספקים ונותני שירותים
12,343	25,987	15,013	התחייבויות מס שוטפות, נטו
110,321	135,444	134,669	זכאים ויתרות זכות
13,722	11,086	12,591	זכאים בגין נדליין להשקעה
-	46,670	47,283	דיבידנד שהוכרז
966,806	893,691	1,043,724	סך-הכל התחייבויות שוטפות
			<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
2,342,594	2,290,555	2,738,076	אגרות חוב
1,535,986	1,437,875	1,278,537	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
17,997	16,608	17,872	הפרשות
66,416	54,104	68,586	אחרות
786,654	676,268	781,886	מסים נדחים, נטו
4,749,647	4,475,410	4,884,957	סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות
3,256,122	3,027,059	3,383,688	<b>הון</b>
(32)	(30)	(33)	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
3,256,090	3,027,029	3,383,655	זכויות שאינן מקנות שליטה
8,972,543	8,396,131	9,312,336	סך-הכל הון
			סך-הכל התחייבויות והון

## 1.2. דוחות רווח והפסד מאוחדים מורחבים

לשנה שנסתיימה ביום 31	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2015	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
581,943	144,997	153,947
70,124	18,168	17,033
511,819	126,829	136,914
215,488	(40,641)	-
727,307	86,188	136,914
41,697	9,415	10,004
1,223	250	506
(7,467)	(470)	(204)
691,854	76,993	126,608
-	10,136	-
(111,416)	16,255	(5,327)
580,438	103,384	121,281
(170,201)	(54,328)	721
410,237	49,056	122,002
410,240	49,057	122,003
(3)	(1)	(1)
410,237	49,056	122,002

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**

רווח ממימוש נייר ערך זמין למכירה

הכנסות (הוצאות) מימון

**רווח לפני מסים על ההכנסה**

מסים על ההכנסה

**רווח נקי לתקופה**

**מיוחס ל:**

בעלים של החברה האם

זכויות שאינן מקנות שליטה

## 2. מידע נוסף

להלן התחייבויות הקבוצה (מאוחד מורחב) העומדות לפירעון לאחר 31 במרץ, 2016:

סך הכל	הלוואות בנקאיות חברות מאוחדות	אחר	הלוואות בנקאיות	אגרות חוב	
811,492	87,178	403,384	64,859	256,071	<b>חלויות שוטפות</b>
335,649	9,838	3,636	66,104	256,071	שנה שנייה
333,608	6,074	3,842	67,620	256,071	שנה שלישית
690,862	30,153	4,060	284,426	372,224	שנה רביעית
2,570,770	45,373	13,611	782,659	1,729,127	שנה חמישית ואילך
4,742,381	178,616	428,533	1,265,668	2,869,564	<b>סך הכל פירעונות</b>
76,015					<b>יתרת פרמיה (ניכיון) אג"ח</b>
4,818,396					<b>סך הכל חוב פיננסי מאוחד מורחב</b>

1. **האחראי לניהול הסיכונים בחברה :** מנכ"ל החברה.  
פרטים לגבינו ראה בדיווח על פי תקנה 26, בפרק פרטים נוספים בדו"ח התקופתי לשנת 2015.
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 2015, ומספרי השוואה ליום 31 בדצמבר 2014 ראה ביאור 25ב' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2015 - 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 31/03/16	+2.5%	+5.0%	
63,215	31,608	*1,264,301	(31,608)	(63,215)	הלוואות צמודות מדד
150,520	75,260	*3,010,409	(75,260)	(150,520)	אג"ח צמודות מדד
213,736	106,868		(106,868)	(213,736)	

\* 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 31/03/16	+5%	+10%	
441	221	400,147	(221)	(442)	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 31/03/16	+5%	+10%	
(15,728)	(7,830)	1,264,301	7,762	15,458	הלוואות שקליות
(354)	(176)	31,096	175	348	אג"ח שקליות (ללא אג"ח מונפק)
(16,083)	(8,006)		7,937	15,806	

\* 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%	<u>ליום 31/03/16</u>	+5%	+10%	
(23,895)	(11,890)	3,254,808	11,777	23,444	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%	<u>ליום 31/03/16</u>	+5%	+10%	
(36,593)	(18,207)	3,115,196	18,029	35,882	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-31/03/16 2.8%).

**א. דירקטוריון החברה; דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

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

**נתן חץ** - יו"ר דירקטוריון החברה, בעל תואר BA בכלכלה ומנהל עסקים ותואר BA בחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, מכהן כמנכ"ל וכדירקטור באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז ייסודה. מכהן כדירקטור, בין היתר בחברות הבאות: PSP Swiss Properties AG (הנסחרת בציריך, שוויץ), Carr Properties Corp, First Capital Realty INC (ווינגטון די.סי. ארה"ב), דירקטור בחברות המאוחדות של אלוני חץ ויו"ר דירקטוריון אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ. **אבירם ורטהיים** - בעל תואר במנהל עסקים וחשבונאות, רואה חשבון מוסמך, דירקטור בחברה. מכהן כיו"ר דירקטוריון אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ מאז 1996. מכהן כדירקטור באנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ, ב-PSP Swiss Property AG (הנסחרת בציריך, שוויץ), Carr Properties Corp (ווינגטון די.סי. ארה"ב), ב-ב. גאון אחזקות בע"מ וכן דירקטור בחברות מאוחדות של אלוני חץ ואנרג'יקס ובמגוון חברות פרטיות. במהלך השנים האחרונות כיהן כמנכ"ל אינספיייר השקעות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון רבינטקס תעשיות בע"מ, כיו"ר דירקטוריון תדירגן (מוצרים מדויקים) 1993 בע"מ וכדירקטור בפלסטופיל הזורע בע"מ וכיו"ר דירקטוריון א. דורי בניה 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- מאוניברסיטת תל אביב. רואה חשבון מוסמך. סמנכ"ל לפיתוח עסקים באלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ. דירקטור בחברה, דירקטור ב- Carr Properties Corp (ווינגטון די. סי. ארה"ב) ובחברות בנות שלה, דירקטור בחברות משותפות לאלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ ול- OXFORD PROPERTIES (בוסטון ארה"ב). לשעבר שותף במשרד רואי החשבון Deloitte ברייטמן אלמגור זהר.

**איל גבאי** - בעל תואר בוגר במשפטים - LLB (בהצטיינות) ובוגר בכלכלה (בהצטיינות יתירה) ותואר שני במנהל עסקים (MBA) - התמחות במימון (בהצטיינות) מהאוניברסיטה העברית. דירקטור בחברה וחבר הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, חבר ועדת תגמול. 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 וגנות וכיו"ר דירקטוריון קרן השתלמות למורים תיכוניים, שתייהן 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

<sup>9</sup> לעניין זה "דירקטור בלתי תלוי" משמעו - דירקטור שמתקיימים לגביו תנאי הכשירות למינוי דירקטור חיצוני הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות וועדת הביקורת אישרה זאת, ושאינו מכהן כדירקטור בחברה מעל תשע שנים רצופות, ולעניין זה לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

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

**נירה דרור** - 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, קולפנט אחזקות בע"מ ובנק אגוד לישראל 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 2015.  
במהלך הרבעון הראשון של שנת 2016 התקיימו 3 ישיבות של דירקטוריון החברה.



## **ב. גילוי בדבר המבקר הפנימי של התאגיד**

### **פרטי המבקר הפנימי**

שם המבקר הפנימי: אבנר אליאב, רואה חשבון

תאריך תחילת כהונה: יולי 2008

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

המבקר הפנימי עומד בתנאים הקבועים בסעיף 146 (ב) לחוק החברות ובתנאי סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

### **ייחוד פעולות**

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

### **עניין אישי**

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

### **החזקה בניירות ערך של התאגיד**

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

### **קשרים עסקיים/מהותיים עם התאגיד**

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

### **מינוי המבקר הפנימי**

מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 6.7.2008 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 אבנר רואה חשבון".

### **היקף העסקה**

המבקר הפנימי הועסק בביקורת פנים בשנת 2015 בהיקף של כ-500 שעות.

### **תכנית הביקורת**

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

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

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

תכניות עבודת הביקורת הפנימית מאושרות על ידי ועדת הביקורת של החברה בתחילת כל שנה ביחס לשנה השוטפת. בשנת 2015 הוגשו בכתב לחברה ולוועדת הביקורת ונדונו חמישה דוחות מבקר הפנים.

#### **החזקות מהותיות בתאגידים**

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

#### **תקנים מקצועיים**

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

#### **הממונה הארגוני על המבקר הפנימי**

מנכ"ל החברה.

#### **היקף אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי**

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

#### **גישה חופשית למבקר הפנימי**

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

#### **דין וחשבון המבקר הפנימי**

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

#### **תגמול**

שכר טרחתו של המבקר הפנימי בגין ביקורת פנים, נקבע לסך שווה ערך בש"ח ל-200 ש"ח (צמוד לעליית המדד) לשעת עבודה ובתוספת מע"מ. התגמול עבור עבודת הביקורת הינו לפי תקציב שעות עבודה של מבקר הפנים. בשנת 2015 שולם למבקר הפנים בגין ביקורת פנים סך של כ-100 אלפי ש"ח. לא קיים חשש כי התגמול המפורט לעיל, אשר הינו נגזרת מתקציב שעות עבודה בפועל של המבקר הפנימי, עשוי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר.

## ג. הליך אישור הדוחות הכספיים

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

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

### פרטים על חברי הוועדה

הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים אינה ועדת הביקורת.

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

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

לעניין ניסיונם, ידיעותיהם והשכלתם של חברי הוועדה שבהסתמך עליהם החברה רואה אותם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ראה סעיף א. לנספח זה לעיל וכן תקנה 26 לפרק ד': "פרטים נוספים על התאגיד" הנכלל במסגרת הדוח התקופתי של החברה לשנת 2015. 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 3 במאי 2016. בישיבת הוועדה השתתפו כל 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 הראשון של שנת 2016. במסגרת הישיבה הוצגו הדוחות בפני הנוכחים, באופן של הצגה מפורטת של הסוגיות האמורות להלן על ידי נושאי משרה ובעלי תפקידים אחרים בחברה. כמו כן, ניתנה התייחסותם של רואי החשבון המבקרים לנושאים שהוצגו. כן בחנה הוועדה, בין היתר, את שלמות ונאותות הגילוי בדוחות הכספיים, את המדיניות החשבונאית והטיפול החשבונאי שיושמו בסוגיות הדיווח המהותיות וכן נערך דיון עקרוני ומקיף בקשר עם הערכות שווי ואומדנים בהם עושה החברה שימוש בקשר עם הדוחות הכספיים, תוך בחינת שיקול הדעת של הנהלת החברה שהופעל בסוגיות שונות.

הוועדה גיבשה המלצות בדבר אישור הדוחות הכספיים ביניים של החברה ואלו הועברו לעיונם של חברי הדירקטוריון 2 ימי עסקים קודם ישיבת הדירקטוריון. להערכת הדירקטוריון, המלצות הוועדה הועברו לחברי הדירקטוריון זמן סביר לפני ישיבת הדירקטוריון.

הדוחות הכספיים של החברה נדונו ואושרו בישיבת הדירקטוריון של החברה מיום 8 במאי 2016. במסגרת ישיבת הדירקטוריון הובאו בפני חברי הדירקטוריון המלצות הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים והדירקטוריון דן בהן וכן בוצעו סקירה וניתוח מפורט ע"י מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של עיקרי הדוחות הכספיים לרבות תוצאות הפעילות, תזרים המזומנים והמצב הכספי של החברה וכן סוגיות מהותיות בדיווח הכספי, הערכות מהותיות ואומדנים קריטיים אשר יושמו במסגרת הדוחות הכספיים. בישיבת הדירקטוריון נכחו כל חברי הדירקטוריון.

### **א. הדירקטוריון**

ברבעון הראשון של שנת 2016 קיים הדירקטוריון שלוש ישיבות והוועדה לאישור הדוחות הכספיים קיימה ישיבה אחת.

## **ב. תכנית אכיפה פנימית**

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

## **ג. תרומות**

החברה רואה בתרומה ובסיוע לקהילה בישראל מרכיב חשוב שראוי לשלבו במסגרת מכלול פעילויותיה. בשנת 2015 תרמה החברה סך של כ-2 מיליון ש"ח לעמותות וארגונים שמטרותיהם פעילות למען הקהילה, קידום ענייני חינוך ותמיכה באוכלוסיות נזקקות.

**אומדנים חשבונאיים קריטיים**

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

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

**שינויים בשווי הוגן של נדל"ן מניב**

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

**הליכים משפטיים**

כמתואר בדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2015 בביאור 16א, נגד החברה והצדדים קשורים אחרים תלויות ועומדות נכון למועד אישור דוח זה 19 תביעות משפטיות והליכים מיסויים בסכום כספי כולל של כ-212 מיליון ש"ח, שחלקה של הקבוצה כנתבעת בגינן מסתכם לסך של כ-155 מיליון ש"ח, בגינן נרשמו בדוחות הכספיים המאוחדים הפרשות בסכום כולל של כ-18 מיליון ש"ח, אשר לדעת יועצים משפטיים ומקצועיים, הינן מתאימות בנסיבות כל עניין.

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

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

**נספח ה' - גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב : תעודות התחייבות שבידי המציג**

ה'1: להלן נתונים עדכניים ליום 31.03.2016 בקשר עם תעודות התחייבות שהונפקו על ידי החברה :

סה"כ	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ד')	אגרות חוב (סדרה ב')	אגרות חוב (סדרה ג')	אגרות חוב (סדרה א')	(באלפים)
	28.3.16	31.7.14	2.7.2012	31.12.2009	5.6.2006	מועד הנפקה
	276,047	241,941	343,950	168,000	500,000	ערך נקוב במועד ההנפקה
2,749,123	276,047	302,334	1,159,546	495,259	515,937	ערך נקוב ליום 31.03.2016
2,869,561	276,047	302,334	1,161,524	526,867	602,789	ערך נקוב צמוד ליום 31.03.2016
2,969,001	273,861	300,062	1,247,230	544,780	603,068	ערך בדרוחות המספיקים ליום 31.03.2016
3,254,808	275,495	319,325	1,397,833	592,726	669,429	שווי בוריסאי ליום 31.03.2016
72,664	75	7,207	37,199	6,251	21,932	ריבית שצטברה ליום 31.03.2016
	3.39%	3.2%	4.8%	4.9%	4.95%	שעור ריבית קבועה לשנה

**נספח ה'2- זיחות 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 26.01.2016 מספר אסמכתא [2016-01-017893](#).

אגרות החוב (סדרה ב') מוללת תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים המוללים, בין היתר, אירועים שלחלון: אמת המידה		
סטטוס עמידה לתאריך הדו"ח	היחס נכון לתאריך הדיווחת	
עומדים בתנאי	חברת אלוני חץ בעלת שלטת בחברה	שינוי שלטת;
עומדים בתנאי	7.64	יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל-NOI מתקופת שנת עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים בנקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחירות והכל כשוים במאזן המאוחד של החברה).
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מניס) שני רבעונים ברציפות;
עומדים בתנאי	46%	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 כ-6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ב'. עומדים בתנאי	<ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	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"> <li>הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;</li> </ul>

		אגרות החוב (סדרה ד') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הכוללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:
סטטוס עמידה לתאריך חז"ח	היחס נכון לתאריך הדוחות	אמת המידה
עומדים בתנאי	3.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>הונה העצמי של החברה גברה מסד השווה ל-1 מיליארד ש"ח;</li> </ul>
עומדים בתנאי	7.95	<ul style="list-style-type: none"> <li>יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתוקנן שנת עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים 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).</li> </ul>
עומדים בתנאי	Aa3/Stable	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיניס) שני רבעונים ברציפות;</li> </ul>
עומדים בתנאי	47%	<ul style="list-style-type: none"> <li>הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי שווי מזומן ובניכוי בטוחות סחירות במשך שני רבעונים רצופים;</li> </ul>
עומדים בתנאי	<p>שווי נכסי החברה</p> <p>תכלתי משועבדים הינו כ-6 מיליארד ש"ח והוא גבור מ-125% מיתרת אג"ח ד'.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>שווי נכסי החברה אשר אינם משועבדים לא יפחת במשך שני רבעונים רצופים מסד של 1 מיליארד ש"ח, או מסד של 125% מיתרת אגרות החוב (סדרה ד'), כגברה.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של הלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דנן	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;</li> </ul>



סטטוס עמידה לתאריך חז"ח	היחס נכון לתאריך הדיווחת	אמת המידה
		<b>אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים המכללים, בין היתר, אירועים כדלהלן:</b>
עומדים בתנאי	3.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>הונה העצמי של החברה גבוה מסד השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח;</li> <li>יחס חוב פיננסי נטו (בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה) ל- NOI מתקנן שנתי עולה על 14 במשך שני רבעונים רצופים; (חוב פיננסי נטו: חובה המצרפי של החברה לתאגידים נקאיים, למוסדות פיננסיים אחרים ולבעלי אג"ח על כל סוגיו בניכוי מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות, קרנות כספיות, בטוחות סחורות והכל כשוויים במאזן המאוחד של החברה).</li> <li>דרוג אגרות החוב (סדרה ב') הינו - BBB (BBB מיינס) שני רבעונים ברציפות;</li> <li>הון עצמי בתוספת התחייבות מיסים נדחים נטו לא יפחת מ-22.5% מסד המאזן בניכוי מזומן ושווי מזומן ובניכוי בטוחות סחורות במשך שני רבעונים רצופים;</li> <li>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.</li> </ul>
עומדים בתנאי	47%	<ul style="list-style-type: none"> <li>שווי נכסי החברה תכלתי משועבדים הינו כ-6 מיליארד ש"ח והוא גבוה מ-125% מיתרת אג"ח ד'.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא קיימת דרישה כזו	<ul style="list-style-type: none"> <li>דרישה לפירעון מיידי, שלא הוסרה, של חלואה מהותית או אגרת חוב הנסחרת בבורסה לניירות ערך בתל אביב.</li> </ul>
עומדים בתנאי	לא התקיימו הנסיבות דין	<ul style="list-style-type: none"> <li>הוראות למגבלת חלוקת דיבידנד עם התקיימות תנאים מסויימים;</li> </ul>

**נספח ו' - דוח בסיס הצמדה ליום 31 במרץ 2016 (באלפי ש"ח):**

<b>סה"כ</b>	<b>נכסים (התחייבויות) שאינם פיננסיים</b>	<b>ללא הצמדה</b>	<b>הצמדה למדד</b>	<b>דולר קנדי</b>	
<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	<b>אלפי ₪</b>	
					<b>רכוש שוטף כספי</b>
248,049	0	245,257	0	2,792	מזומנים ושווי מזומנים
19,413	0	19,413	0	0	לקוחות
217	217	0	0	0	נכסי מס שוטפים, נטו
32,488	11,223	21,265	0	0	חייבים ויתרות חובה
<b>300,167</b>	<b>11,440</b>	<b>285,935</b>	<b>0</b>	<b>2,792</b>	סה"כ רכוש שוטף כספי
290,105	290,105	0	0	0	מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
4,782	1,387	3,395	0	0	יתרות חובה לזמן ארוך
<b>595,054</b>	<b>302,932</b>	<b>289,330</b>	<b>0</b>	<b>2,792</b>	<b>סך נכסים כספיים</b>
8,447,677	8,447,677	0	0	0	נדל"ן להשקעה
18,807	18,807	0	0	0	רכוש קבוע, נטו
<b>8,466,484</b>	<b>8,466,484</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>סך נכסים לא כספיים</b>
<b>9,061,538</b>	<b>8,769,416</b>	<b>289,330</b>	<b>0</b>	<b>2,792</b>	<b>סך הנכסים</b>
					<b>התחייבויות שוטפות</b>
732,283	0	400,147	332,136	0	אשראי מתאגידים בנקאיים, ומנותני אשראי אחרים
29,378	0	29,378	0	0	ספקים ונותני שירותים
14,433	14,433	0	0	0	התחייבויות מס שוטפות
133,605	19,503	28,048	86,054	0	זכאים ויתרות זכות
12,553	0	12,553	0	0	זכאים בגין רכישת מבנים להשכרה
47,283	0	47,283	0	0	דיבידנד שהוכרז
<b>969,535</b>	<b>33,936</b>	<b>517,409</b>	<b>418,190</b>	<b>0</b>	<b>סך הכל התחייבויות שוטפות</b>
					<b>התחייבויות שאינן שוטפות</b>
2,738,076	0	0	2,738,076	0	אגרות חוב
1,176,750	0	0	1,176,750	0	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים
<b>3,914,826</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3,914,826</b>	<b>0</b>	
<b>4,884,361</b>	<b>33,936</b>	<b>517,409</b>	<b>4,333,016</b>	<b>0</b>	<b>סך התחייבויות כספיות</b>
737,666	737,666	0	0	0	מיסים נדחים
17,872	17,872	0	0	0	הפרשות
37,984	23,158	14,826	0	0	אחרות
<b>793,522</b>	<b>778,696</b>	<b>14,826</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>סך התחייבויות לא כספיות</b>
<b>5,677,883</b>	<b>812,632</b>	<b>532,235</b>	<b>4,333,016</b>	<b>0</b>	<b>סך ההתחייבויות</b>
<b>(4,289,307)</b>	<b>268,996</b>	<b>(228,079)</b>	<b>(4,333,016)</b>	<b>2,792</b>	<b>עודף התחייבויות כספיות על נכסים כספיים</b>

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

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים ביניים  
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2016**

**(בלתי מבוקרים)**



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

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של "אמות השקעות בע"מ" החברה וחברות בנות (להלן - "הקבוצה"), הכולל את הדו"ח התמציתי המאוחד על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2016 ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון והנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של חברות שאוחדו ועסקאות משותפות אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ- 31% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 במרץ 2016, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ- 42% מכלל הכנסות המאוחדות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, הומצאו לנו דוחות של רואי חשבון אחרים של השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ- 190,114 אלפי ש"ח ליום 31 במרץ 2016, וחלקה של הקבוצה בתוצאותיהן הינו כ- 5,798 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי לתקופת הביניים התמציתי של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

### היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה 1 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבידור, 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 מחויבים חוות דעת של ביקורת.

### מסקנה

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

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

### בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

### תל-אביב, 8 במאי 2016

#### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 6701101 | 16593

תל אביב, 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	טריגר מרסייט	Deloitte Analytics	Seker - Deloitte
קרית המדע 3 מגדל הר חוצבים ירושלים, 9777603 ת.ד. 45396 ירושלים, 9145101	משרד השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	משרד באר שבע אלמות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	מרכז עזריאלי 3 תל אביב, 6701101	הטיבים 7 ת.ד. 7796 מתח תקווה, 4959368	גיבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה דרום, 4250407
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: 08-6909500 info-beersheva@deloitte.co.il	טלפון: 08-6375676 פקס: 08-6371628 info-eilat@deloitte.co.il	טלפון: 03-6070500 פקס: 03-6070501 info@deloitte.co.il	טלפון: 077-8322221 פקס: 03-9190372 info@deloitte.co.il	טלפון: 09-8922444 פקס: 09-8922440 info-seker@deloitte.co.il

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
45,192	39,692	248,049
17,496	20,983	19,413
222	232	217
25,160	44,495	32,488
88,070	105,402	300,167
7,036,480	6,651,708	8,120,473
1,314,632	1,092,549	327,204
8,351,112	7,744,257	8,447,677
258,871	261,136	290,105
483	468	4,782
18,664	18,701	18,807
8,629,130	8,024,562	8,761,371
8,717,200	8,129,964	9,061,538
730,385	611,425	732,283
26,756	19,693	29,378
11,850	25,248	14,433
108,706	132,379	133,605
13,684	11,048	12,553
-	46,670	47,283
891,381	846,463	969,535
2,342,594	2,290,555	2,738,076
1,431,927	1,298,357	1,176,750
17,997	16,608	17,872
36,099	22,175	37,984
741,112	628,777	737,666
4,569,729	4,256,472	4,708,348
3,256,122	3,027,059	3,383,688
(32)	(30)	(33)
3,256,090	3,027,029	3,383,655
8,717,200	8,129,964	9,061,538

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

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

השקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
יתרות חובה לזמן ארוך  
רכוש קבוע, נטו  
סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

**התחייבויות שוטפות**  
אשראי מתאגידים בנקאיים, נותני אשראי אחרים וחלויות שוטפות  
ספקים ונותני שירותים  
התחייבויות מס שוטפות, נטו  
זכאים ויתרות זכות  
זכאים בגין נדל"ן להשקעה  
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.  
8 במאי, 2016

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח והפסד**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
547,627	136,929	144,288
65,201	17,244	16,173
482,426	119,685	128,115
233,738	(36,697)	-
716,164	82,988	128,115
37,016	8,339	8,717
1,223	250	506
2,653	(470)	104
675,272	74,869	118,788
56	10	8
(105,566)	17,188	(5,145)
(105,510)	17,198	(5,137)
10,136	10,136	-
(12,399)	(12,017)	7,863
567,499	90,186	121,514
(157,262)	(41,130)	488
410,237	49,056	122,002
410,240	49,057	122,003
(3)	(1)	(1)
410,237	49,056	122,002
1.49	0.18	0.44
1.48	0.18	0.44
274,667	274,411	276,036
277,080	275,418	277,748

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

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**

סך-הכל

**בדילול מלא**

סך-הכל

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש**

**בחישוב הרווח למניה (אלפי מניות)**

בסיסי

בדילול מלא

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על הרווח הכולל**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
מבוקר אלפי ש"ח	בלתי מבוקר אלפי ש"ח	
410,237	49,056	122,002
(6,256)	(6,256)	-
34	34	(2)
(6,992)	(6,992)	-
(13,214)	(13,214)	(2)
<u>397,023</u>	<u>35,842</u>	<u>122,000</u>
397,026	35,843	122,001
(3)	(1)	(1)
<u>397,023</u>	<u>35,842</u>	<u>122,000</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 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 השניונים בהון**  
 (בלתי מבוקר)

סד-הכל	זכויות שאינן מקנות שליטה	סד-הכל מייחס לבעלי המניות של החברה	התאמות		קרו הון בנין	עסקאות תשלום מבוטס מניות ואחרות	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות אלפי ש"ח
			הנובעות	מתרגום דוחות נספיים של פעילות חוץ					
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,256,090	(32)	3,256,122	(59)	1,380,276	8,638	7,237	1,544,265	315,765	
122,002	(1)	122,003	(2)	122,003	-	-	-	-	
(2)	-	(2)	(2)	-	-	-	-	-	
122,000	(1)	122,001	(2)	122,003	-	-	-	-	
33,637	-	33,637	-	-	-	(1,492)	32,109	3,020	תפקת הון מניות וכתבי אופציה
18,078	-	18,078	-	-	(5,806)	-	21,778	2,106	מימוש כתבי אופציות לעובדים
768	-	768	-	-	768	-	-	-	זקיפת הטבה בגין כתבי אופציה לעובדים
20	-	20	-	-	20	-	-	-	זקיפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניות
345	-	345	-	-	-	-	317	28	לדייקטורים
(47,283)	-	(47,283)	-	(47,283)	-	-	-	-	מימוש אופציות והקצאת מניות לנושא משרה
									דיבידנד שהוכרז וטרם שולם
3,383,655	(33)	3,383,688	(61)	1,454,996	3,620	5,745	1,598,469	320,919	

יתרה ליום 31 במרץ 2016

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

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

הון עצמי	שליטה	של החברה	התאמות הנובעות מתרגום זוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין נכסי פיננסי	עודפים	קרן הון בגין עסקאות תשלום	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
3,023,939	(29)	3,023,968	(93)	13,248	1,148,358	11,115	7,237	1,529,667	314,436
49,056	(1)	49,057	-	-	49,057	-	-	-	-
(13,214)	-	(13,214)	34	(13,248)	-	-	-	-	-
35,842	(1)	35,843	34	(13,248)	49,057	-	-	-	-
8,511	-	8,511	-	-	8,511	-	-	-	-
4,869	-	4,869	-	-	-	(2,300)	-	6,590	579
538	-	538	-	-	-	538	-	-	-
(46,670)	-	(46,670)	-	-	(46,670)	-	-	-	-
3,027,029	(30)	3,027,059	(59)	-	1,159,256	9,353	7,237	1,536,257	315,015

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

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

מימוש כתבי אופציות לעובדים והקצאת  
 מניות לנושא משרה  
 זקפת הטבה בגין כתבי אופציה  
 לעובדים

דיבידנד שהוכרז וטרם שולם

**יתרה ליום 31 במרץ 2015**

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

	התאמות	הון נכס פנינסי	עודפים	קדון הון בנין	קדון הון בנין עסקאות תשלום	תקבולים על חשבון כתבי אופציות	פרמיה על מניות	הון המניות
סך-הכל	מזירות שאינו מקנות	מזירות לבעלי המניות	מזירות זוחות כספיים של מעילות חוץ	מזירות למכירה	מזירות מניית	מזירות	מזירות	הון אלפי ש"ח
3,023,939	(29)	3,023,968	(93)	13,248	11,115	7,237	1,529,667	314,436
410,237	(3)	410,240	-	-	-	-	-	-
(13,214)	-	(13,214)	34	(13,248)	-	-	-	-
397,023	(3)	397,026	34	(13,248)	-	-	-	-
8,511	-	8,511	-	8,511	-	-	-	-
2,421	-	2,421	-	(1,116)	3,232	-	305	305
2,745	-	2,745	-	-	2,745	-	-	-
38	-	38	-	-	38	-	-	-
8,246	-	8,246	-	(4,144)	11,366	-	1,024	1,024
(186,833)	-	(186,833)	-	(186,833)	-	-	-	-
3,256,090	(32)	3,256,122	(59)	-	8,638	7,237	1,544,265	315,765

הביאורים המפורטים לזוחות הכספיים המאוחדים התמציתיים בניניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**יתרה ליום 1 בינואר 2015**

רווח נקי לתקופה

סה"כ רווח כולל אחר

סה"כ רווח כולל לתקופה

עדכון בגין חלוקה לבעלים - נכס זמין

למכירה

מניח כתבי אופציות לעובדים

זקפת הטבה בגין כתבי אופציה

לעובדים

זקפת הטבה בגין תשלום מבוטס מניית

והנפקה לדירקטורים

מניח אופציות והקצאת מניית לנושא

משרד

דיבידנד שהוכרז ושוולם

**יתרה ליום 31 בדצמבר 2015**

**אמות השקעות בע"מ**  
**דוחות תמציתיים מאוחדים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
410,237	49,056	122,002
(88,908)	60,707	(19,853)
<u>321,329</u>	<u>109,763</u>	<u>102,149</u>
(415,049)	(124,836)	(106,032)
903	-	-
-	-	(19,342)
(3,964)	-	-
(9,142)	-	-
(1,287)	(539)	(417)
<u>(428,539)</u>	<u>(125,375)</u>	<u>(125,791)</u>
266,479	31,500	-
(154,821)	(36,007)	(246,375)
(186,833)	-	-
-	4,573	33,637
329,463	-	418,492
10,371	-	16,329
(267,613)	-	-
100,000	-	-
27	(155)	4,486
<u>97,073</u>	<u>(89)</u>	<u>226,569</u>
(10,137)	(15,701)	202,927
(119)	(55)	(70)
55,448	55,448	45,192
<u>45,192</u>	<u>39,692</u>	<u>248,049</u>

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

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

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

השקעות בנדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בהקמה)  
 תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה  
 השקעה בחברה מוחזקת  
 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  
 דיבידנד ששולם  
 הנפקת מניות וכתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה  
 הנפקת אגרות חוב, נטו  
 מימוש כתבי אופציה לעובדים דירקטורים ונושא משרה  
 פרעון אגרות חוב לזמן ארוך  
 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 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)

**א. התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת**

2015	2015	2016	
(233,738)	36,697	-	<b>הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>
12,399	12,017	(7,863)	התאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
1,012	565	(3)	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,500	-	-	שערוך הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(32,433)	(32,104)	(25,384)	דיבידנדים שהתקבלו מחברות המטופלות לפי שווי מאזני
(1,214)	(19,180)	(9,015)	שחיקת אגרות חוב
2,783	538	788	הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך ומזומנים
146,263	33,928	(3,446)	זקיפת הטבה בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
(6,992)	(6,992)	-	מסים נדחים, נטו
922	231	301	רווח, נטו מממוש נייר ערך זמין למכירה
(109,498)	25,700	(44,622)	אחרות, נטו
1,620	(964)	(1,917)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>
(1,250)	825	(3,934)	ירידה (עליה) בלקוחות
-	-	(4,299)	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(3,012)	(2,610)	5,866	עליה בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
294	170	134	עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים
22,938	37,586	28,919	עליה בהתחייבויות בשל סיום יחסי עובד-מעביד
20,590	35,007	24,769	עליה בזכאים ויתרות זכות אחרות
(88,908)	60,707	(19,853)	

**ב. עסקאות שלא במזומן**

2015	2015	2016	
7,785	2,541	8,925	השקעות בנדל"ן להשקעה כנגד זכאים ויתרות זכות אחרות
-	-	1,749	מימוש אופציות עובדים כנגד חייבים
296	296	345	הקצאת מניות לנושא משרה כנגד זכאים
-	46,670	47,283	דיבידנד שהוכרז וטרם חולק
30,091	30,091	-	חלוקה לבעלים - נכס זמין למכירה

**ג. מידע נוסף**

2015	2015	2016	
160,265	12,533	14,421	ריבית ששולמה
56	10	8	ריבית שהתקבלה
6,927	285	439	מסים ששולמו
9,142	-	-	מסים ששולמו בגין נייר ערך זמין למכירה
1,500	-	-	דיבידנד שנתקבל

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2016**  
**(בלתי מבוקר)**

**ביאור 1 - כל לי**

דוחות כספיים מאוחדים תמציתיים אלה נערכו ליום 31 במרץ 2016 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו התאריך (להלן - דוחות כספיים ביניים מאוחדים). יש לעיין בדוחות אלה בהקשר לדוחות הכספיים השנתיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שנתיימה באותו תאריך ולביאורים אשר נלוו אליהם (להלן - "הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים").

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

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

**ב.** בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה יישמה הקבוצה באופן עקיב את עיקרי המדיניות החשבונאית שישומו בעריכת דוחותיה הכספיים ליום 31 בדצמבר 2015 ולשנה שנתיימה באותו מועד.

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

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

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

**ד.** **מסים על ההכנסה בדוחות ביניים:**

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

**אמות השקעות בע"מ**  
 ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
 לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2016  
 (בלתי מבוקר)

**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

ה. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

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

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

מדד בישראל		שער החליפין היציג של הדולר	
מדד בגין נקודות	מדד ידוע נקודות		
130.128	130.394	3.766	<b>תאריך הדוחות הכספיים</b>
131.057	130.660	3.980	ליום 31 במרץ 2016
131.455	131.587	3.902	ליום 31 במרץ 2015
			ליום 31 בדצמבר 2015
%	%	%	<b>שיעורי השינוי:</b>
(1.00)	(0.91)	(3.49)	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2016
(1.30)	(1.60)	2.34	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2015
(1.00)	(0.90)	0.33	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2015

**ביאור 3 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן**

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

שווי הוגן		שווי הוגן		
ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	
ליום 31 בדצמבר 2015		ליום 31 במרץ 2016		
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
1,294,171	1,265,232	1,264,301	1,244,958	<b>התחייבויות פיננסיות</b>
				הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה (כולל חלות שוטפת)
2,830,156	2,604,483	3,285,904	2,997,591	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
4,124,327	3,869,715	4,550,205	4,242,549	

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים**  
**לתקופה שנתייה ביום 31 במרץ 2016**  
**(בלתי מבוקר)**

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

**א. אגרות חוב**

במרץ 2016, הנפיקה החברה אג"ח בדרך של הרחבת סדרה קיימת, אגרות חוב (סדרה ב') וכן הנפקת סדרה חדשה, אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך כולל של כ-423 מיליון ש"ח נטו. קרן אגרות החוב (סדרה ה') תעמוד לפירעון בשישה תשלומים שנתיים: 2 תשלומים בשיעור של 10% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2022 (כולל), תשלומים בשיעור של 20% מהקרן, כל אחד, ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).

הריבית בגין אגרות החוב (סדרה ה') הינה בשיעור של 3.39% לשנה, תשולם בתשלומים שנתיים ביום 4 בינואר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל).

הקרן והריבית של אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו.

אגרות החוב (סדרה ה') כוללות תנאים להעמדתן לפירעון מיידי עם התרחשות אירועים מסויימים הדומים במהותם לתנאים להעמדה לפירעון מיידי הקבועים באגרות החוב של החברה הנסחרות במחזור מסדרות ב' ו-ד' הכוללים, בין היתר, אירועים הקשורים בהעברת שליטה בנסיבות מיוחדות; עמידה בתניות פיננסיות לרבות שמירה על הון עצמי שלא יפחת במשך שני רבעונים רצופים, מסך השווה ל-1.2 מיליארד ש"ח (חלף 1 מיליארד ש"ח כקבוע באגרות החוב מסדרות ב' ו-ד').

נכון לתאריך הדוח עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות.

בהמשך להנפקת אגרות החוב (סדרה ה'), ביצעה החברה עסקת גידור מול מוסד פיננסי בישראל אשר המיר ריבית שקלית שנתית בשיעור של 3.39% לקרן צמודת מדד וריבית צמודה בשיעור 2.125%, בהיקף כולל של 250 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית המשוקללת של ההנפקה (כולל עסקת הגידור) הינה כ-2% והמח"מ המשוקלל הינו כ-6 שנים.

**ב. מסגרת אשראי**

באפריל 2016, חתמה החברה על הסכם עם גוף מוסדי בישראל להעמדת מסגרת אשראי בהיקף כולל של 200 מיליון ש"ח. תוקף מסגרת האשראי ל-4 שנים עד ליום 6 באפריל 2020. מסגרת האשראי אינה מגובה בבטחונות כלשהם וניתנת למשיכה בכל עת בהתאם לעמידתה של החברה ביחסים ובתניות פיננסיים שונים. במסגרת ההסכם, התחייבה החברה, בין השאר, לשמור על יחסים פיננסיים כאשר העיקריים בהם הינם כלהלן:

- א. יחס הון עצמי לסך המאזן נטו לא יפחת מ-25% במשך 4 רבעונים רצופים או מ-20% למשך רבעון אחד;
  - ב. היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה לבין ה-CAP, לא יעלה על 70%;
  - ג. היחס שבין החוב הפיננסי נטו של החברה בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה לבין ה-NOI המתוקנן השנתי של החברה, לא יעלה על 10 במשך שני רבעונים רצופים;
  - ד. דירוג שלא יפחת מ-A- (A מינוס) במועד כל משיכה;
- בנוסף, התחייבה החברה לשמור על תניות פיננסיות ונוספות שהעיקריות שבהן הינן: שינויי שליטה בחברה בתנאים מסויימים; הון עצמי מינימאלי של החברה - 1.2 מיליארד ש"ח; יחסים פיננסיים תזרימיים ותפעוליים שונים; "Cross Default"; התחייבות של החברה לא ליצור כל שעבוד שוטף כללי על כלל נכסיה לטובת צד שלישי (למעט שעבוד שוטף שהינו נלווה לשעבוד קבוע).
- ההסכם כולל עילות מקובלות להעמדת האשראי לפירעון מיידי כגון הליכים משפטיים מהותיים (פירוק, כינוס נכסים, מיזוג ועוד).



**אמות השקעות בע"מ**  
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים  
לתקופה שנתיימה ביום 31 במרץ 2016  
(בלתי מבוקר)

- ביאור 4 - מידע נוסף ואירועים במהלך התקופה ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי (המשך)**
- ג. מסגרת ליווי מגדל אטריום**
- לאחר תאריך המאזן, בעקבות סיום בניית מגדל אטריום ביטלה החברה את מסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט בהיקף של כ- 450 מיליון ש"ח. הנכס מוין בתחילת השנה לנדל"ן בהשקעה ועלויות המימון בגין הפרויקט נזקפו לדוח רווח והפסד.
- ד. הסכם ניהול חדש**
- באפריל 2016, אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה עם אלוני חץ נכסים והשקעות בע"מ, החברה האם, בהסכם לקבלת שירותי ניהול לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.1.2016 ועד ליום 31.12.2018, כאשר דמי הניהול השנתיים להם תהא החברה האם זכאית יהיו בסכום קבוע של 8 מיליון ש"ח לשנה צמוד מדד, אשר ישולם ב-4 תשלומים רבעוניים.
- ה. תוכנית להקצאת כתבי אופציה לבעלי תפקידים**
- ביום 9 במרץ 2016 החליט דירקטוריון החברה (לאחר אישור ועדת התגמול ביחס לניצעים שהינם נושאי משרה) לאשר הקצאה של מנה שנתית מתכנית 2013 בהיקף של 5,367,154 כתבי אופציה, ל-51 ניצעים מתוכם 11 נושאי משרה בחברה (ובהם 6 דירקטורים).
- בדבר הפרמטרים אשר שימשו בחישוב ההטבה הגלומה בכתבי האופציה ראה באור 17(ו) (6) לדוחות הכספיים השנתיים של החברה.
- ו. מיסים על ההכנסה**
- בתחילת ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש הוחל על הכנסות שהופקו או שנצמחו החל מיום 1 בינואר 2016. בהתאם לכך חל קיטון בהתחייבויות המיסים הנדחים של החברה בסך של 42 מיליון ש"ח אשר נזקף כנגד הכנסות מיסים בתקופת הדוח.
- ז. דיבידנד שהוכרז**
- בחודש מרץ 2016 קבע דירקטוריון החברה כי בשנת 2016 בכוונת החברה לחלק דיבידנד שנתי מינימלי בסך של 77 אגורות למניה, שישולם ב-4 תשלומים רבעוניים, כאשר ברבעון הראשון ישולם דיבידנד בסך של 17 אגורות למניה, וברבעונים השני, השלישי והרביעי ישולם דיבידנד סך של 20 אגורות למניה, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בתום כל רבעון.
- בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מרץ, 2016 על חלוקת דיבידנד לרבעון ראשון של שנת 2016 בסך של 17 אגורות למניה, (כ-47.3 מיליון ש"ח) אשר שולם במהלך חודש אפריל, 2016.
- בהמשך למדיניות זו, הכריזה החברה בחודש מאי, 2016 על חלוקת דיבידנד לרבעון השני של שנת 2016 בסך של 20 אגורות למניה, (כ-56.8 מיליון ש"ח) אשר ישולם במהלך חודש יוני, 2016.

**אמות השקעות בע"מ**

**דוחות כספיים נפרדים**

**ליום 31 במרץ 2016**

**(בלתי מבוקר)**

## אמות השקעות בע"מ

מידע כספי ביניים נפרד  
לתקופה שנסתיימה ביום 31 במרץ 2016

(בלתי מבוקר)

תוכן העניינים

### ע מ ד

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

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

א.ג.נ.,

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

**מבוא**

סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד המובא לפי תקנה 138' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אמות השקעות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 במרץ 2016, ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

לא סקרנו את המידע הכספי הביניים הנפרד מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך ההשקעות בהן ליום 31 במרץ 2016 הסתכם לסך של 1,125,150 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 50,631 אלפי ש"ח לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הביניים הנפרד לתקופת הביניים של אותן חברות נסקר על ידי רואי חשבון אחרים שדוחות הסקירה שלהם הומצאו לנו ומסקנתנו, ככל שהיא מתייחסת למידע הכספי הביניים הנפרד בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות הסקירה של רואי החשבון האחרים.

**היקף הסקירה**

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

**מסקנה**

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

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

תל אביב, 8 במאי 2016;

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

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(מבוקר)	(בלתי מבוקר)	
22,722	14,057	219,549
8,991	8,026	10,392
28,687	60,302	47,641
60,400	82,385	277,582
3,740,445	3,592,402	4,814,149
1,243,546	966,951	255,718
4,983,991	4,559,353	5,069,867
2,042,490	2,053,063	2,034,905
1,329,644	1,198,862	1,406,172
460	445	4,759
17,244	17,275	17,425
8,373,829	7,828,998	8,533,128
8,434,229	7,911,383	8,810,710
726,849	608,068	728,727
15,956	11,438	17,784
4,771	20,246	4,806
126,120	168,078	184,874
10,554	10,548	10,554
-	46,670	47,283
884,250	865,048	994,028
2,342,594	2,290,555	2,738,076
1,425,881	1,289,694	1,171,658
17,822	16,608	17,697
4,996	4,976	5,000
22,076	8,184	23,552
480,488	409,259	477,011
4,293,857	4,019,276	4,432,994
3,256,122	3,027,059	3,383,688
8,434,229	7,911,383	8,810,710

**רכוש שוטף**

מזומנים ושווי מזומנים  
לקוחות

חייבים ויתרות חובה  
סך-הכל רכוש שוטף

**רכוש בלתי שוטף**

נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה בהקמה

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

רכוש קבוע, נטו

סך-הכל רכוש בלתי שוטף

סך-הכל נכסים

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים  
ספקים ונותני שירותים

התחייבויות מס שוטפות, נטו

זכאים ויתרות זכות

זכאים בגין נדל"ן להשקעה

דיבידנד שהוכרז

סך-הכל התחייבויות שוטפות

**התחייבויות שאינן שוטפות**

אגרות חוב

הלוואות מתאגידים בנקאיים ומאחרים

הפרשות

השקעות בחברות מוחזקות

אחרות

מיסים נדחים, נטו

סך-הכל התחייבויות שאינן שוטפות

**הון**

סך-הכל התחייבויות והון

8 במאי, 2016

תאריך אישור הדוחות הכספיים הנפרדים

יהודית זינגר  
סמנכ"ל כספים

אבי מוסלר  
מנהל כללי

נתן חץ  
יו"ר הדירקטוריון

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח והפסד**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
	2015	2016
	אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
273,456	68,126	75,340
26,388	7,533	6,701
247,068	60,593	68,639
215,008	(8,237)	-
462,076	52,356	68,639
25,285	5,331	5,493
1,214	250	506
1,552	(755)	(332)
434,025	47,530	62,972
38,523	(5,523)	8,446
(107,136)	20,348	(10,650)
365,412	62,355	60,768
10,136	10,136	-
129,894	323	57,758
505,442	72,814	118,526
95,202	23,757	(3,477)
410,240	49,057	122,003

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 (הוצאות) מימון

הוצאות (הכנסות) מימון

**רווח מפעולות לאחר מימון**

רווח מממוש נייר ערך זמין למכירה (ראה באור (3))

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס

**רווח לפני מיסים על ההכנסה**

מיסים על הכנסה

**רווח נקי לתקופה**

**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על הרווח הכולל**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה	
	ביום 31 במרץ	
	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
410,240	49,057	122,003
(6,256)	(6,256)	-
34	34	(2)
(6,992)	(6,992)	-
<u>397,026</u>	<u>35,843</u>	<u>122,001</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 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)
410,240	49,057	122,003
(323,782)	2,925	(72,339)
86,458	51,982	49,664
(276,732)	(110,278)	(91,835)
160,516	44,130	31,316
903	-	-
(3,964)	-	-
(9,142)	-	-
(63,700)	-	(19,342)
(650)	(373)	(409)
(192,769)	(66,521)	(80,270)
(186,833)	-	-
-	-	33,637
329,463	-	418,492
10,371	4,573	16,329
266,479	31,500	-
(151,481)	(35,185)	(245,512)
(266,856)	-	-
100,000	-	-
27	(155)	4,487
101,170	733	227,433
(5,141)	(13,806)	196,827
27,863	27,863	22,722
22,722	14,057	219,549

**תזרימי מזומנים - פעילות שוטפת**

רווח נקי לתקופה

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

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים - פעילות השקעה**

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

גביית הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

תמורה ממימוש נדלי"ן להשקעה

הלוואה שניתנה לצורך השקעה

מיסים בגין מימוש נייר ערך זמין למכירה

השקעה בחברות מוחזקות

אחרות, נטו

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים - פעילות מימון**

דיבידנד ששולם

הנפקת מניות ומימוש כתבי אופציה למניות בניכוי הוצאות הנפקה

הנפקת אגרות חוב, נטו

מימוש כתבי אופציה לעובדים ונושא משרה

קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

פרעון אגרות חוב לזמן ארוך

הנפקת ניירות ערך מסחריים

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה



**אמות השקעות בע"מ**  
**נתונים על תזרימי המזומנים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 31 במרץ	
2015	2015	2016
אלפי ש"ח (מבוקר)	אלפי ש"ח (בלתי מבוקר)	אלפי ש"ח
(215,008)	8,237	-
(129,894)	(323)	(57,758)
1,500	-	-
(24,519)	(16,848)	(17,224)
(1,092)	(18,996)	(8,946)
2,783	538	788
90,846	19,618	(3,477)
(6,992)	(6,992)	-
819	191	231
(281,557)	(14,575)	(86,386)
(550)	1,318	(1,401)
(51,634)	(11,233)	(13,087)
-	-	(4,299)
(5,275)	(3,353)	5,806
115	115	131
15,119	30,653	26,897
(42,225)	17,500	14,047
(323,782)	2,925	(72,339)
4,694	2,801	6,308
43	-	1,749
296	296	345
-	46,670	47,283
30,091	30,091	-
159,641	12,358	14,297
45	5	8
5,073	14	11
9,142	-	-
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  
שחיקת אגרות חוב והלוואות מחברות בנות  
הפרשי התאמה בגין התחייבויות לזמן ארוך  
זקיפת הטבה בגין תשלום מבוסס מניות  
מיסים נדחים, נטו  
רווח, נטו מממוש נייר ערך זמין למכירה  
אחרות

**שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

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

**ב. פעולות שלא במזומן**

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

**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 ומידיים) התש"ל-1970.

יש לעיין במידע כספי ביניים נפרד זה בהקשר למידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2015 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 2015.

#### (3) מדיניות חשבונאית:

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) לעניין אירועים בתקופת הדוח ולאחר תאריך הדוח על המצב הכספי ראה ביאור 4 לדוחות תמציתיים מאוחדים ליום 31 במרץ 2016.

#### (5) מיסים על ההכנסה

בתחילת ינואר 2016 פורסם חוק לתיקון פקודת מס הכנסה הקובע כי שיעור מס החברות יופחת לשיעור 25% (במקום 26.5%). שיעור מס החברות החדש הוחל על הכנסות שהופקו או שנצמחו החל מיום 1 בינואר 2016. בהתאם לכך חל קיטון בהתחייבויות המיסים הנדחים של החברה בסך של 27 מליוני ש"ח אשר נזקף כנגד הכנסות מיסים בתקופת הדוח.

## 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 ומידיים) תש"ל – 1970 לרבעון הראשון של שנת 2016**

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

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

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

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

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

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

דוח השנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אשר צורף לדוח התקופתי תקופה שנסתיימה ביום ה-31 בדצמבר 2015 (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-31 במרץ 2016 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 הראשון של שנת 2016 (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 2015) 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 בלוזר, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים של אמות השקעות בע"מ (להל-"החברה") לרבעון הראשון של שנת 2016 (להלן-"הדוחות" או "הדוחות לתקופות ביניים").
  2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
  3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופת הביניים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של החברה לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
  4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של החברה, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ביניים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות לתקופות ביניים, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתה של החברה לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
    - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
  5. אני, לבד או יחד עם אחרים בחברה:
    - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחנו של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לחברה, לרבות חברות מאוחדות שלא כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשנ"ג 1993, מובא לידיעתי על ידי אחרים בחברה, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
    - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - ג. לא הובא לידיעתי כל אירוע או עניין שחל במהלך התקופה שבין מועד הדוח האחרון (להלן - הדוח התקופתי לשנת 2015) 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.